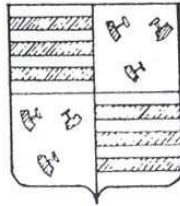


RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

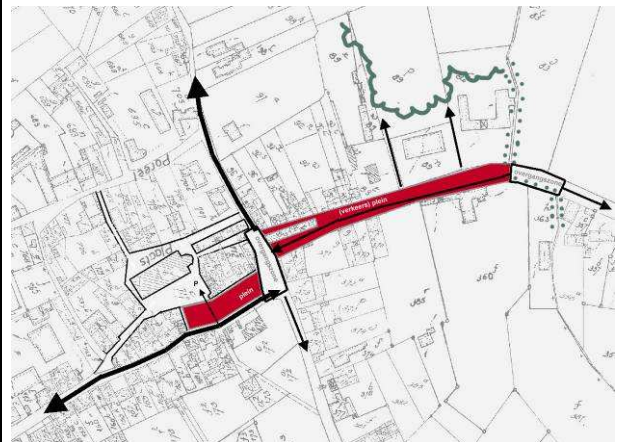


Plaats 10

Tel.: 054 58 89 25 Fax: 054 58 63 93

GEMEENTE BEVER Provincie Vlaams-Brabant

mei 2010



ARCADIS Belgium nv
Kortrijksesteenweg 302
9000 GENT
Tel.: 09 242 44 44
Fax: 09 242 44 45



ISO 9001 gecertificeerd voor:
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening

BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320.0687053.72

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan BEVER

Versie zoals goedgekeurd door de bestendige deputatie op 5 augustus 2010 met schrapping van de uitgesloten delen (zie goedkeuringsbesluit in bijlage).

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	11
AANPAK VAN HET PLANNINGSPROCES	13
1. <i>Inleiding</i>	13
2. <i>Vlaamse Codex ruimtelijke ordening</i>	14
3. <i>Samenwerkingsmodel</i>	15
3.1. Ambtelijke werkgroep	15
3.2. Stuurgroep	15
3.3. Bevolking	16
4. <i>Aanpak</i>	17
4.1. Intentienota	17
4.2. Startnota	17
4.3. Opmaak van een woonbehoeftestudie	17
4.4. Voorontwerp ruimtelijk structuurplan Bever	17
4.5. Overlegmomenten en inbreng tot en met voorontwerp	18
INFORMATIEF DEEL	19
DEEL 1: SITUERING	20
1. <i>Ruimtelijke situering</i>	20
1.1. Gemeente op macroniveau	20
1.2. Gemeente op meso- en microniveau	20
2. <i>Kwantitatief profiel van de gemeente – enkele kengetallen</i>	21
2.1. Enkele kengetallen	21
2.2. Bodemgebruik	22
2.3. Positionering van Bever aan de hand van de kengetallen	23
DEEL 2: PLANNINGSCONTEXT	24
1. <i>Hogere structuurplannen</i>	24
1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	24
1.1.1. Natuurlijke structuur	25
1.1.2. Agrarische structuur	25
1.1.3. Landschappelijke structuur	25
1.1.4. Nederzettingsstructuur	25
1.1.5. Infrastructuur	26
1.1.6. Overige functies in het buitengebied	26
1.2. Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos	27
1.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Vlaams-Brabant (RSVB)	31
1.3.1. Open ruimte	31
1.3.2. Bebouwde ruimte: nederzettingsstructuur en ruimtelijk-economische structuur	32
1.3.3. Ruimtelijke toeristisch-recreatieve structuur	33
1.3.4. Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	33
2. <i>Andere beleidsplannen met ruimtelijke relevantie</i>	34
2.1. Structuurplannen van aangrenzende gemeenten en provincies	34
2.2. Plannen met betrekking tot de open ruimte: GNOP	35
2.3. Plannen met betrekking tot de mobiliteit	35
2.3.1. Provinciaal fietsroutenetwerk	35
2.3.2. Mobiliteitsplan	36
3. <i>Juridisch-planologische planningscontext</i>	37
3.1. Gewestplan	37
3.2. Bijzondere plannen van aanleg	37
3.3. VEN-gebieden	37
3.4. Europese richtlijngebieden: habitat-, vogel- en ramsargebieden	38
3.5. Decreet integraal waterbeleid (watertoets) - bekkenbeheersplan Dender	38
3.6. DuLo-waterplan voor deelbekken Marke	39
4. <i>Beleidsondersteunende maatregelen</i>	40
4.1. Beschermde landschappen, monumenten en dorpszichten	40
4.2. Afbakening van de woonvernieuwings- en woonbouwgebieden	40
4.3. Maatregelen ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing	40
4.4. Traditionele landschappen en de atlas van de landschapsrelicten	41
5. <i>Evaluatie gevoerd beleid</i>	42

DEEL 3: RUIMTELIJKE CONTEXT	43
1. <i>Cultuurhistorische situering</i>	43
2. <i>Bestaande ruimtelijke structuur op macroniveau (bovengemeentelijk)</i>	45
3. <i>Bestaande ruimtelijke structuur van Bever</i>	47
3.1. Open ruimte	47
3.1.1. Natuurlijke structuur	47
3.1.2. Agrarische structuur	49
3.1.3. Landschappelijke structuur	51
3.1.4. Toeristisch-recreatieve structuur	52
3.2. Nederzittingsstructuur – wonen en werken	54
3.2.1. Socio-economische en demografische gegevens	54
3.2.2. Ruimtelijke kenmerken	56
3.3. Infrastructuur	60
3.3.1. Verkeersinfrastructuur	60
3.3.2. Openbaar vervoer	60
3.3.3. Langzaam verkeer	60
3.4. Synthese bestaande ruimtelijke structuur	62
DEEL 4: PROGNOSES	63
1. <i>Wonen</i>	63
1.1. Woonprognose	63
1.2. Totale kwantitatieve woonbehoefte	64
1.3. Kwalitatieve behoefte	64
1.3.1. Sociale huisvesting	65
1.3.2. Seniorenhuisvesting	67
1.4. Theoretisch aanbod aan bouwmogelijkheden	70
1.4.1. Overmatig en/of langdurig leegstaande woningen en gebouwen	70
1.4.2. Verdichtende vervangingsbouw	70
1.4.3. Onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg	70
1.4.4. Mogelijkheden volgens het BPA Freest	71
1.4.5. Niet-uitgeruste bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in een woonreservegebied	71
1.4.6. Niet uitgeruste woongebieden - geplande projecten	72
1.4.7. Totaal aanbod aan bouwmogelijkheden in Bever	72
1.5. Confrontatie van vraag en aanbod	73
2. <i>Bedrijven</i>	75
DEEL 5: KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES	77
RICHTINGGEVEND DEEL	81
DEEL 1: VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	82
1. <i>Uitgangshouding</i>	82
2. <i>Bever, landelijke woongemeente met Recreatieve troeven</i>	84
3. <i>Basisdoelstellingen</i>	85
DEEL 2: RUIMTELIJKE PRINCIPES EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN	87
1. <i>Uitbouwen van een groene basisstructuur</i>	87
2. <i>Vrijwaren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de grondgebonden landbouw</i>	87
3. <i>Een duidelijke hiërarchie in bebouwing</i>	88
4. <i>Zachte recreatie in een natuurlijke omgeving</i>	88
5. <i>Verhogen van de verblijfskwaliteit in het centrum</i>	88
DEEL 3: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	90
1. <i>Bever</i>	90
1.1. Doelstellingen	90
1.2. Concepten	91
1.3. Gewenste ruimtelijke structuur	92
1.3.1. Af te bakenen en te verdichten kern	93
1.3.2. Te ontwikkelen woon(reserve)gebieden	94
1.3.3. Ruimte voor lokale bedrijvigheid	97
1.3.4. Ontwikkelen van een voorzieningenbundel	102
1.3.5. Reconversiezone	103
1.3.6. Te versterken relaties	104
1.3.7. Op te waarderen openbaar domein in het cultuurhistorisch dorpscentrum	104
2. <i>Open Ruimte</i>	111
2.1. Doelstellingen	111
2.2. Concepten	112
2.3. Gewenste ruimtelijke structuur	114
2.3.1. Gewenste natuurlijke structuur	114

2.3.2.	Gewenste agrarische structuur.....	117
2.3.3.	Gewenste landschappelijke structuur	119
2.3.4.	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	120
2.3.5.	Gewenste nederzettingsstructuur	120
2.3.6.	Gewenste lijninfrastructuur	131
3.	<i>Maatregelen en acties</i>	133
3.1.	Overzicht van de maatregelen en acties	133
3.2.	Suggesties naar de hogere overheid	136
3.3.	Prioriteitenstelling	137
BINDEND GEDEELTE.....		139
1.	<i>Bindende selecties</i>	139
1.1.	Woonstructuur.....	139
1.2.	Open ruimte	140
1.3.	Verkeer en vervoer	140
2.	<i>Woningbouwprogrammatie</i>	140
3.	<i>Bindende acties</i>	141
3.1.	Ruimtelijke uitvoeringsplannen	141
3.2.	Verordeningen.....	141
3.3.	Andere.....	141
4.	<i>Overleg en onderhandeling</i>	141
BIJLAGEN		143
1.	<i>Verklarende woordenlijst</i>	143
2.	<i>Figuren onbebouwde percelen</i>	149

LIJST MET KAARTEN

Kaart 1: situering van de gemeente op macroniveau.....	20
Kaart 2: basiskaart van de gemeente Bever.....	21
Kaart 3: situering van Bever binnen het RSV	24
Kaart 4: situering van Bever in het RSVB	31
Kaart 5: provinciaal fietsroutenetwerk	35
Kaart 6: gemeentelijk mobiliteitsplan - beleidsscenario maatregelen autoverkeer	36
Kaart 7: uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse; BPA Freest; VEN-gebieden.....	37
Kaart 8: Watertoetskaarten.....	39
Kaart 9: traditionele landschappen en de atlas van de landschapsrelicten	41
Kaart 10: historische evolutie van Bever.....	43
Kaart 11: orthofoto: 1995	44
Kaart 12: bestaande ruimtelijke macro-structuur	45
Kaart 13: reliëf en waterlopen	47
Kaart 14: natuurlijke structuur.....	48
Kaart 15: agrarische structuur.....	50
Kaart 16: landschappelijke structuur	51
Kaart 17: zonevrije ambachtelijke bedrijven in Bever.....	55
Kaart 18: nederzettingsstructuur.....	56
Kaart 19: situering zonevrije woningen	58
Kaart 20: verkeersinfrastructuur	60
Kaart 21: bestaande ruimtelijke structuur Bever	62
Kaart 22: deelgebieden in Bever	62
Kaart 23: ligging van het aanbod aan bouwmogelijkheden.....	70
Kaart 24: knelpunten en bedreigingen.....	77
Kaart 25: kwaliteiten en potenties	77
Kaart 26: gewenste ruimtelijke structuur voor Bever.....	89
Kaart 27: gewenste ruimtelijke structuur Bever-kern.....	92
Kaart 28: syntheseskaart gewenste ruimtelijke structuur open ruimte.....	114
Kaart 29: gewenste ruimtelijk natuurlijke structuur	114
Kaart 30: gewenste ruimtelijk-agrarische structuur.....	117
Kaart 31: gewenste ruimtelijk-landschappelijke structuur	119
Kaart 32: gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....	120
Kaart 33: gewenste nederzettingsstructuur.....	121
Kaart 34: gewenste lijninfrastructuur	131

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: driesporenplanning	14
Figuur 2: samenwerkingsmodel	15
Figuur 3: administratieve situering van de gemeente.....	21
Figuur 4: bodemgebruik volgens het gewestplan.....	23
Figuur 5: Gewenste ruimtelijke structuur landbouw, natuur en bos	27
Figuur 6: Overzichtskaart: Actieprogramma - Voorstel te herbevestigen agrarische gebieden.....	30
Figuur 7: randvoorwaarden wooninbreidingsgebied Poreel.....	95
Figuur 8: Ontwerpmatig onderzoek inrichting woonreservegebied Freest	96
Figuur 9: Zoeklocaties ontwikkeling lokaal bedrijventerrein	98
Figuur 10: Ontwerpend onderzoek naar de inrichtingsmogelijkheden van de bedrijvenlocaties.....	100
Figuur 11: inrichtingsvoorstel voorzieningenbundel	103
Figuur 12: inrichtingsvoorstel kern Bever.....	107
Figuur 13: ligging van de markante gebouwen.....	122
Figuur 14: ligging zonevrije woningen aan goed ontsloten lokale wegen.....	124
Figuur 15: ligging zonevrije bedrijven aan goed ontsloten lokale wegen	125
Figuur 16: ligging zonevrije woningen in de open ruimte.....	127
Figuur 17: ligging zonevrije bedrijven in de open ruimte	128
Figuur 18: Overzicht actuele invulling Akrenbos Domein en toepassing ontwikkelingsperspectief...	130
Figuur 19: onbebouwde percelen Akrenbos.....	149
Figuur 20: onbebouwde percelen Burght.....	149
Figuur 21: onbebouwde percelen Bever.....	150
Figuur 22: onbebouwde percelen Romont	150
Figuur 23: onbebouwde percelen Puydt.....	151
Figuur 24: onbebouwde percelen Bosstraat	151
Figuur 25: onbebouwde percelen Broeck.....	151
Figuur 26: onbebouwde percelen Commijn	152
Figuur 27: onbebouwde percelen Commijn	152
Figuur 28: onbebouwde percelen Eeckhout	152
Figuur 29: onbebouwde percelen lint boven Akrenbos.....	152

LIJST MET TABELLEN

Tabel 1: kengetallen voor Bever.....	21
Tabel 2: bodemgebruik.....	22
Tabel 3: bodemgebruik volgens het gewestplan.....	22
Tabel 4: bedrijfstypes (aantallen en oppervlakte in %).....	50
Tabel 5: zonevrije ambachtelijke bedrijven in Bever.....	55
Tabel 6: raming van de kwantitatieve woonbehoefte.....	64
Tabel 7: Overzicht behoefte sociale huurwoningen.....	65
Tabel 8: Overzicht behoefte sociale koopwoningen.....	66
Tabel 9: Overzicht behoefte sociale kavels.....	66
Tabel 10: raming van de kwalitatieve woonbehoefte.....	67
Tabel 11: Overzicht bindend sociaal objectief gemeente Bever.....	67
Tabel 12: Behoefte aan serviceflats.....	68
Tabel 13: Behoefte aan rusthuisbedden.....	69
Tabel 14: onbebouwde percelen en potentieel aantal woningen in Bever.....	71
Tabel 15: overzicht van de bouwmogelijkheden in BPA Freest.....	71
Tabel 16: woonreservegebieden in Bever.....	72
Tabel 17: geplande projecten.....	72
Tabel 18: Raming van het totale aanbod (situatie 2002).....	72
Tabel 19: marktaanbod in Bever.....	73
Tabel 20: confrontatie van vraag en aanbod.....	73
Tabel 21: evolutie van de bedrijvigheid in Bever.....	75
Tabel 22: SWOT-analyse van Bever.....	77
Tabel 23: samengevat: taakstelling.....	96
Tabel 24: ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije bedrijven langs goed ontsloten lokale weg.....	125
Tabel 25: ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije bedrijven in de open ruimte.....	128

VOORWOORD

In de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening wordt aan de gemeente de opdracht gegeven een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te stellen.

Dit beleidsdocument zal een langetermijnvisie geven op wat wij in Bever aan ruimtelijke ontwikkeling willen realiseren.

Ondanks de kleine beleidsmarge, die ons in de opbouw van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nog rest, wil het gemeentebestuur van Bever de kans trachten te grijpen om:

1. onze gehuchten verder evenwichtig uit te bouwen;
2. een sociaal woonbeleid verder te ontwikkelen teneinde tegemoet te komen aan de groeiende behoeften aan sociale woningbouw en sociale huurwoningen;
3. woonzekerheid en rechtszekerheid te bieden voor alle ‘zonevreemde woningen’;
4. bedrijfszekerheid te bieden aan onze lokale ambachtelijke bedrijven, die allemaal ‘zonevreemd’ zijn;
5. rechtszekerheid te bieden voor onze zonevreemde sport- en recreatieve voorzieningen;
6. de natuurontwikkeling te bevorderen en waar nodig koppelen aan een ondersteunend landbouwbeleid;
7. onze traditionele en familiale landbouw in stand te houden en te bevorderen;
8. onze openbare infrastructuur en gebouwen ‘zone-eigen’ te maken;
9. te ijveren voor een aanvaardbare bestemmingswijziging van onze verlaten hoeve-infrastructuur;
10. een woonrecht toe te kennen aan de huidige bewoners van de zone voor weekendverblijven ‘Akrenbos Domein’.

Die doelstellingen hopen wij samen met de hogere overheden te realiseren op grond van één van de basisprincipes uit het RSV, met name het maximaal behoud van de open ruimte in het buitengebied.

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

Wij willen eveneens een zo ruim mogelijk deel van de bevolking de mogelijkheid bieden om mee de gemeentelijke besluitvorming op een zo belangrijk terrein als de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor te bereiden.

BEVER, wij houden van dit uniek dorpje.

Deneyer Luc
Burgemeester

AANPAK VAN HET PLANNINGSPROCES

Leeswijzer

In dit deel wordt enerzijds de finaliteit, zowel inhoudelijk als procesmatig, van de studie bepaald als de vereisten weergegeven, die zowel de opdrachtgever als de opdrachthouder binden om te komen tot een kwalitatief Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

1. INLEIDING

De voorbije decennia werd het duidelijk dat het huidige instrumentarium van de ruimtelijke ordening is voorbijgestreefd. Het bestaande ruimtelijk beleid, enkel steunende op de bestaande aanlegplannen (gewestplannen, BPA's...), kan niet dynamisch inspelen op nieuwe ruimtelijke noden en kansen. Door het eenzijdig gericht zijn op de zonerings- en bestemmingen ondersteunen de aanlegplannen het passief karakter van het beleid. Met het ontbreken van een langetermijnvisie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, dreigen de verschillende maatschappelijke sectoren zich ruimtelijk al te veel onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen.

De structuurplanning moet een antwoord bieden op de ruimtelijke probleemstellingen en de tekorten van het huidige planningsinstrumentarium. Met de structuurplanning moet het mogelijk zijn om een actiegericht en samenhangend ruimtelijk beleid uit te werken. Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan.

De gemeente Bever wil participeren in deze nieuwe denkrichting waardoor met betrekking tot de ruimtelijke evolutie een langetermijnvisie wordt ontwikkeld. De gemeente heeft in juni 2001 beslist een ruimtelijk structuurplan voor zijn grondgebied op te maken.

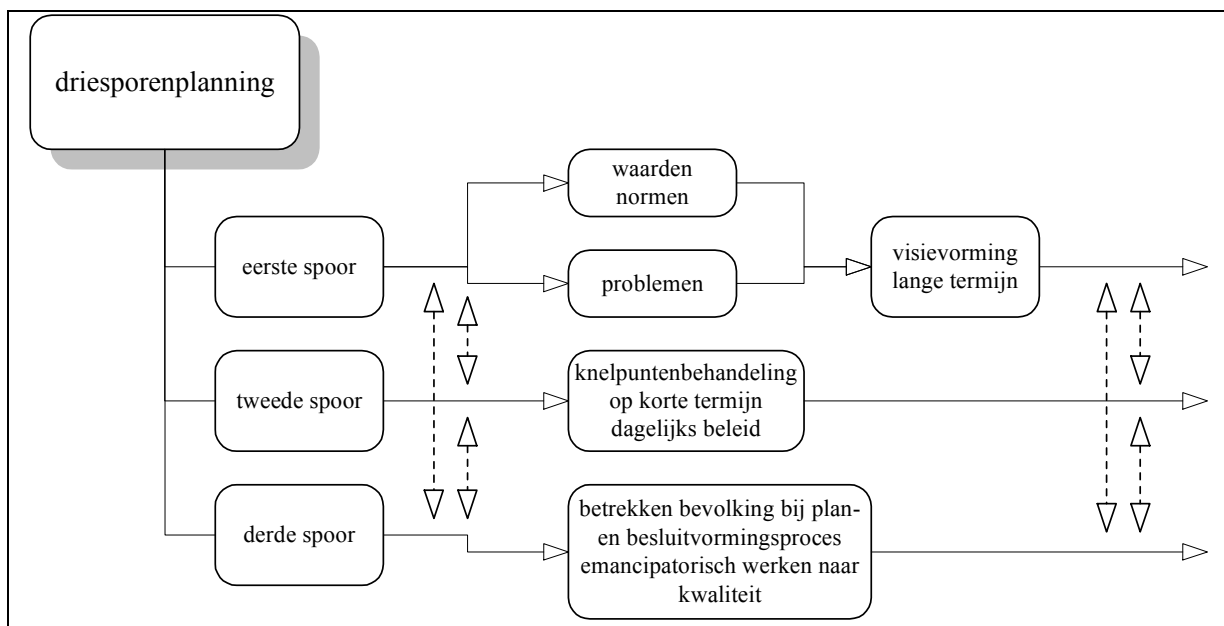
Het ruimtelijk structuurplan geeft van een bepaalde ruimte de ruimtelijke visie, een concept over de gewenste structuur, beleidsdoelstellingen en de maatregelen om ze te verwezenlijken. Dit product waarborgt de inhoudelijkheid, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid. Op basis van zo een structuurplan, dat zich tenminste uitstrekt tot de middellange termijn, kunnen projecten worden benoemd en afhankelijk van de prioriteiten en (financiële) haalbaarheid, tot uitvoering worden gebracht.

Structuurplanning vereist een samenwerking tussen politici, administratie, planners en de bevolking. Hierdoor krijgt het resultaat een breed draagvlak en is de kans op werkelijke realisatie van actiepunten beter gefundeerd. Deze complexe planningsvorm heeft gestalte gekregen binnen de driesporenplanning¹.

Deze planningsmethode heeft verschillende voordelen. Op het eerste spoor wordt een beleidsplan voor de toekomst ontwikkeld waarbij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor Bever wordt uitgetekend. Het tweede spoor biedt de kans om in het heden kwalitatief in te grijpen op het terrein. Het derde spoor omvat de democratische besluitvorming waarbij de bevolking eveneens haar rol speelt.

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, brochure gemeentelijke structuurplanning.

Figuur 1: driesporenplanning



2. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

Artikel 2.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt: “Onder Ruimtelijk Structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het betrokken gebied. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen”.

De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden (art. 1.1.4). Het ruimtelijke structuurplan wordt vastgesteld voor een termijn van vijf jaar en blijft in ieder geval van kracht totdat het door een nieuw ruimtelijk structuurplan is vervangen (art. 2.1.18).

Er worden structuurplannen gemaakt op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Elk van deze structuurplannen spreekt zich uit over de ruimtelijke componenten die op hun niveau van belang zijn. Dit heet het subsidiariteitsprincipe. Het gemeentelijk structuurplan moet zich richten naar de structuurplannen van de hogere beleidsniveaus. Het gemeentelijk structuurplan van Lochristi moet dus passen binnen de beleidslijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen. Het gemeentelijk structuurplan kan de hogere visie verder verfijnen en aanvullen voor elementen die van louter lokaal belang zijn.

In het structuurplan worden drie delen onderscheiden, namelijk het informatief deel, het richtinggevend deel en het bindend deel (art. 2.1.2.).

Het informatief deel omvat de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en van het gevoerde beleid naast het onderzoek naar mogelijke behoeften van een aantal maatschappelijke sectoren en activiteiten. Er wordt tevens een relatie aangetoond met de structuurplannen van andere niveaus.

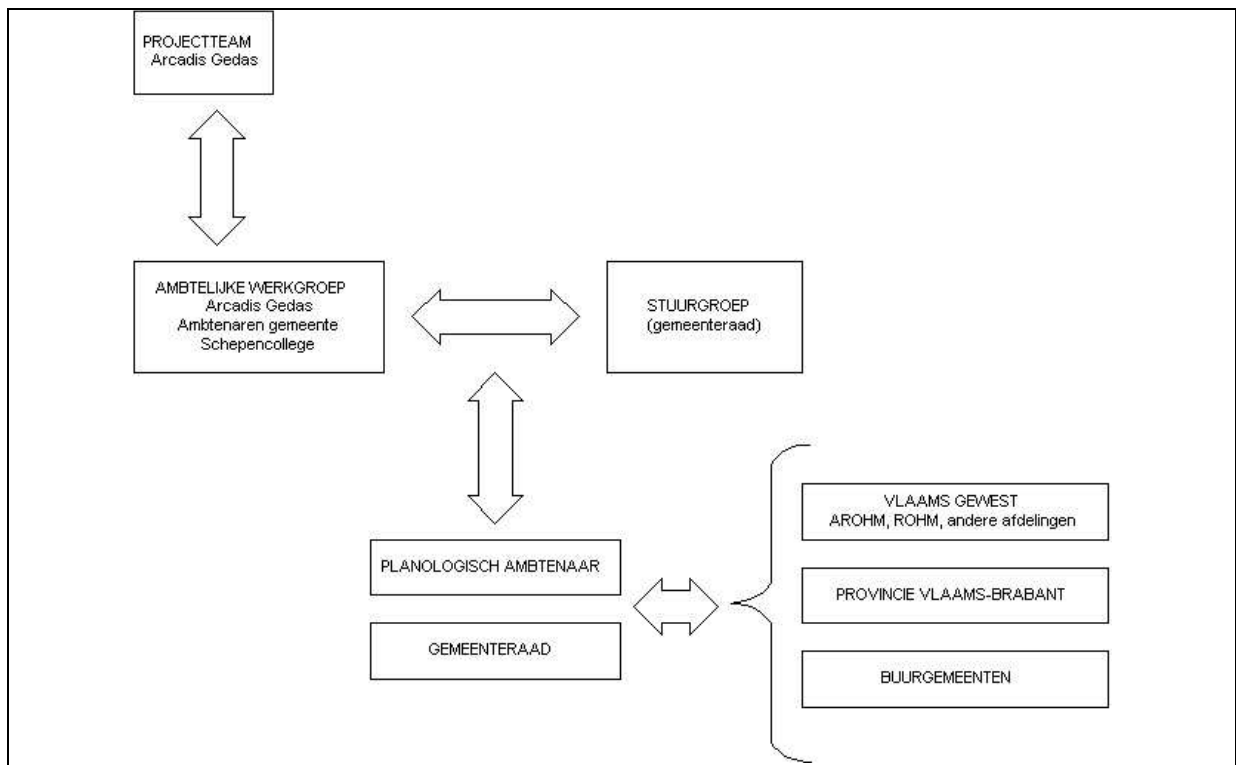
Het richtinggevend deel geeft de doelstellingen van het ruimtelijk beleid weer dat leidt tot de gewenste ruimtelijke structuur. De overheid kan bij het nemen van beslissingen niet afwijken van de elementen die in dit deel beschreven staan, tenzij wegens onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften of wegens dringende sociale of budgettaire redenen.

Het bindend deel bevat de elementen die bindend zijn voor de gemeente en haar instellingen. De beslissingen die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren staan in dit deel beschreven.

3. SAMENWERKINGSMODEL

Bij de start van het structuurplanningsproces voor Bever werd een samenwerkingsverband opgezet dat tot doel heeft dit proces verder te begeleiden. De bedoeling is een duurzame samenwerkingsstructuur tot stand te brengen die ook nadien bruikbaar is. Het is duidelijk dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid inzake het structuurplan bij de gemeenteraad ligt.

Figuur 2: samenwerkingsmodel



3.1. Ambtelijke werkgroep

De ambtelijke werkgroep bereidt het structuurplan inhoudelijk voor. Zij coördineert het plannings- en inspraakproces. Zij adviseert het College over de aanpak van de planning, het uit te voeren onderzoek en de inspraak. Hier vinden tevens een afstemming en een overleg plaats tussen de gemeentelijke diensten over de werkzaamheden en de belangrijke projecten. In deze groep zijn het schepencollege, de betrokken diensten en het projectteam vertegenwoordigd.

Belangrijk hierbij is dat de ambtelijke werkgroep:

- de verschillende documenten van de structuurplanning bespreekt;
- de inspraakprocedure mee uitwerkt;
- de procedure van structuurplanning mee opvolgt;
- en de benodigde gegevens ter beschikking stelt aan het projectteam.

3.2. Stuurgroep

De stuurgroep (= gemeenteraad) is de voornaamste inspraakgroep in de structuurplanning. Zij geeft op basis van voorstellen van de ambtelijke werkgroep of uit eigen beweging adviezen aan het College.

De stuurgroep (= gemeenteraad) organiseert haar eigen werkzaamheden en geeft advies aan de ambtelijke werkgroep over initiatieven om gericht informatie te verstrekken, ruimere inspraak te organiseren en de resultaten van het inspraakverloop in de besluitvorming te verwerken.

3.3. Bevolking

Ook de bevolking wordt op de hoogte gebracht van het structuurplanningsproces. Dit gebeurt in de eerste plaats door het publiceren van artikels in het gemeentelijk informatieblad of door het publiceren van een nieuwsbrief. Hiernaast is het College van Burgemeester en Schepenen verplicht om minimaal één informatie- en inspraakvergadering te organiseren tijdens het openbaar onderzoek.

4. AANPAK

De voorgestelde aanpak heeft geleid tot volgende documenten:

4.1. Intentienota

In de intentienota verwoordt het gemeentebestuur een aantal bedenkingen die aanleiding hebben gegeven tot het opstarten van het structuurplanningsproces en waaraan binnen het structuurplanningsproces een antwoord dient gegeven te worden. Het zijn:

- de **woon- en huisvestingsproblematiek**, met vragen als: hoeveel nieuwe woningen zijn er in Bever noodzakelijk en hoeveel kunnen er nog worden opgevangen binnen de huidige juridische voorraad? Moeten de linten nog verder worden opgevuld of gaat Bever een specifiek grondbeleid voeren om haar gemeente open te houden? Welke ontwikkelingsperspectieven krijgen zonevreemde gebouwen aanwezig? Welke bebouwingsdichtheden moeten worden nagestreefd en welke typologie van woningen zal hiervoor zorgen? Welke doelgroepen vereisen specifieke aandacht? Kunnen er voorbeeldprojecten in Bever worden uitgevoerd? Welke oplossing kan geboden worden aan de permanente bewoning op het Akrenbos domein?
- de **verkeersproblematiek** (zie ook mobiliteitsplan);
- de **opvang van lokale economische activiteiten**. Hiervoor wenst de gemeente een antwoord op volgende vragen: kunnen de zonevreemde bedrijven ter plaatse uitbreiden wegens het ontbreken van een herlokalisatiemogelijkheid in eigen gemeente? Waar kan zich nog mogelijk een lokaal bedrijventerrein ontwikkelen voor opvang van lokale of herlokaliserende bedrijven? Kan de gemeente niet meer een specifieke rol op het vlak van toerisme en recreatie gaan vervullen?
- de **plaats van de natuur en van de landbouw** binnen de open ruimte. Het gemeentelijk structuurplan moet een antwoord geven op volgende vragen: welke rol speelt de open ruimte in de gemeente voor een ruimere regio en welke rol speelt de open ruimte voor de gemeente zelf?

4.2. Startnota

In de startnota wordt enerzijds inzicht gegeven in de huidige planningscontext en bestaande ruimtelijke toestand en anderzijds in de ruimtelijke problemen, kwaliteiten en potenties. Daarna gaf de startnota een aanzet tot de mogelijke gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Dit rapport werd samengesteld na een intensieve periode van terreinverkenning en een gespreksronde met bevoorrechte getuigen. Hierbij ging de aandacht onder meer uit naar de planningscontext, de analyse van de ruimtelijke structuur en een eerste diagnose van de waarden, potenties, knelpunten en bedreigingen. Gelijktijdig aan deze terreinverkenning en gesprekken werd gestart met het samenbrengen van de specifieke basisinformatie over de demografie, de tewerkstelling, de historisch-morfologische ontwikkeling... welke essentieel zijn voor de studie. Elementen uit andere afgewerkte of in opmaak zijnde studies zoals het mobiliteitsplan, GNOP en woningbehoeftestudie worden hieraan toegevoegd.

4.3. Opmaak van een woonbehoeftestudie

Een woonbehoeftestudie werd opgemaakt om de behoefte aan bijkomende woningen en het nog aanwezige aanbod te inventariseren en af te wegen. Ook wordt per doelgroep gedifferentieerd. Uit de woonbehoeftestudie kan een noodzaak tot aansnijden van inbreidings- en reservegebieden blijken.

4.4. Voorontwerp ruimtelijk structuurplan Bever

Het voorontwerp wordt opgebouwd uit drie grote delen, het informatief deel, het richtinggevend deel en een bindend deel.

Het informatief deel wordt overgenomen uit de startnota en aangevuld met gegevens uit de verschillende deelrapporten.

In richtinggevend deel wordt de visie voor de gemeente neergeschreven. Deze visie is een verdere verfijning van de hypothese uit de startnota. Ze wordt samengesteld uit de confrontatie van de visies die werden neergeschreven in de deelrapporten.

In het bindend deel wordt een eerste aanzet gegeven tot maatregelen die moeten genomen worden om de neergeschreven visie te kunnen verwezenlijken.

4.5. Overlegmomenten en inbreng tot en met voorontwerp

Op volgende data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of overlegmomenten plaats gevonden die essentieel deel uitmaken van het communicatieproces. Hieronder volgt een opsomming:

- Interviews met bevoorrechte getuigen: september 2001
- Ambtelijke werkgroep
 - 24 augustus 2001: inleidende afspraken - startvergadering
 - 27 september 2001: bespreken van de startnota tot en met planningscontext
 - 13 december 2001: bespreken van de startnota tot en met de knelpunten / potenties
 - 24 januari 2002: bespreken van de volledige startnota en afspraken voor opmaak woonbehoeftestudie
 - 12 september 2002: bespreken van de woonbehoeftestudie
 - 28 januari 2003: bespreken van de beleidskeuzes
 - 4 maart 2004: aanzet voorontwerp
 - 9 september 2004: bespreking verslagen structureel overleg
 - 31 maart 2005: bespreking verslag plenaire vergadering en nodige aanpassingen
 - 23 januari 2009: bespreking ontwerp GRS
- Stuurgroep
 - 28 februari 2002: bespreking van de startnota
 - 18 december 2002: bespreken van de woonbehoeftestudie.
 - 3 juni 2004: toelichting voorontwerp aan de gemeenteraad
- Structureel overleg hogere overheid (Vlaams gewest en provincie)
 - 24 juni 2002: bespreking startnota
 - 13 juli 2004: bespreking voorontwerp
- Andere vergaderingen
 - 16 oktober 2003: advies Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant
- Plenaire vergadering: 23 januari 2004

INFORMATIEF DEEL

Leeswijzer

Dit boekdeel omvat de tekst van het informatief deel van het ruimtelijk structuurplan van Bever. Het moet samen gelezen worden met de kaartenbundel.

Het is de bedoeling dat dit informatief gedeelte de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente schetst, met inbegrip van de bestaande bepalingen en de ruimtelijk relevante studies, op basis van bestaande documenten en eigen onderzoek (terreinverkenning, gesprekken met bevoorrechte getuigen...)

In deel 1 wordt de gemeente ruimtelijk gesitueerd. De ligging van de gemeente op macro-, meso- en microniveau wordt besproken. Dit wordt aangevuld met enkele kengetallen die de gemeente typeren.

In deel 2 komt de planningscontext aan bod. De verschillende beleidsplannen die de planning op gemeentelijk niveau kunnen sturen, worden besproken. Dit zijn zowel de hogere beleidsplannen, zoals het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant als de sectorale beleidsplannen zoals het GNOP en het mobiliteitsplan. Daarnaast worden de structuurplannen van de aangrenzende gemeenten besproken. Ook enkele juridische en beleidsondersteunende maatregelen worden niet uit het oog verloren.

In deel 3 wordt de bestaande ruimtelijke structuur geanalyseerd. Eerst wordt een overzicht van de historische ontwikkelingen in de gemeente geschetst. Vervolgens worden de verschillende deelstructuren (natuur, landbouw, landschap, nederzetting en economie, toerisme en recreatie en lijninfrastructuren) geanalyseerd. De bestaande ruimte wordt eveneens benaderd via een gebiedsgerichte analyse, meerbepaald door een onderverdeling in deelruimten. Tenslotte wordt de volledige ruimtelijke structuur van de gemeente in beeld gebracht.

In deel 4 worden de prognoses inzake wonen en bedrijvigheid behandeld.

Het informatief deel wordt afgesloten met een onderzoek naar de lokale knelpunten, bedreigingen, potenties en kwaliteiten (deel 5).

DEEL 1: SITUERING

Dit hoofdstuk is bedoeld om kennis te maken met de gemeente Bever. Achtereenvolgens komen aan bod: de ruimtelijke situering op macro-, meso- en microniveau en een aantal kengetallen (socio-economische en inzake bodemgebruik) van de gemeente

1. RUIMTELIJKE SITUERING

1.1. Gemeente op macroniveau

Kaart 1: situering van de gemeente op macroniveau

De gemeente Bever behoort tot de provincie Vlaams-Brabant, arrondissement Halle-Vilvoorde en grenst in het zuiden en het westen aan het Franstalig landsgedeelte. Het is een gemeente met taalfaciliteiten, vandaar zijn Franse naam Bièvre. Bovendien wordt de gemeente begrensd door de provincies Oost-Vlaanderen in het noorden en Henegouwen in het zuiden en het westen.

Bever wordt op macroniveau ontsloten via de autosnelweg A8 Doornik-Halle-Brussel. Deze A8 loopt ten zuiden van de gemeente (op 1 km van de gemeentegrens); het meest nabije oprittencomplex is gelegen in de naburige gemeente Silly en is te bereiken via de gewestweg N263 die van noord naar zuid door Bever gaat. Ten zuiden van Bever loopt de N7, de gewestweg van Doornik naar Halle. Ten westen van de gemeente liggen de gewestwegen N42 Lessines-Geraardsbergen en N57 Ghislenghien-Lessines-Ronse. Ten oosten en ten noorden van de gemeente loopt de N495 Edingen-Geraardsbergen. Bever heeft geen rechtstreekse ontsluiting op het waterwegennet. Op het grondgebied van Bever bevindt er zich geen spoorlijn. De gemeente is wel gelegen binnen een driehoek van spoorlijnen, nl. de lijnen Geraardsbergen-Edingen, Geraardsbergen-Aat en Aat-Edingen.

Bever is gelegen op ongeveer 10 km van Geraardsbergen, Lessines en Edingen, op 23 km van Ninove en op 29 km van Halle.

Bever maakt deel uit van het Pajottenland, het golvend landschap tussen Brussel en de Denderstreek. Het landschap wordt er algemeen gekenmerkt door akkerbouw en weiden op de zuidwest gerichte heuvelruggen, loofbossen op de heuveltoppen en talrijke beekvalleien. Binnen het Pajottenland is Bever te beschouwen als de meest uitgesproken landelijke gemeente.

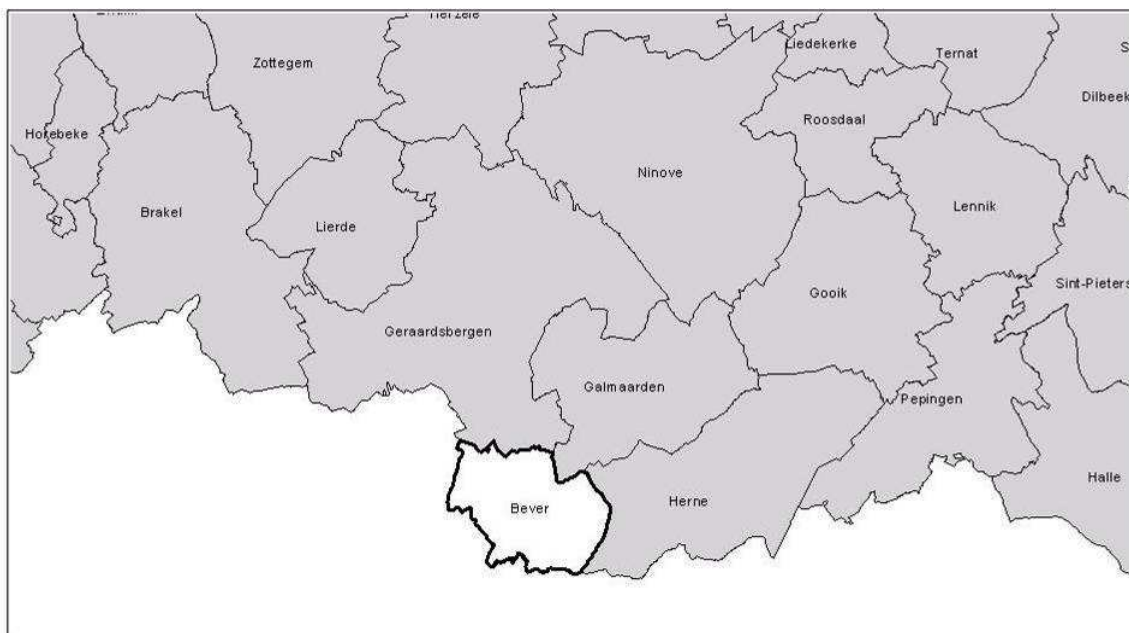
1.2. Gemeente op meso- en microniveau

Bever wordt in het noorden begrensd door de gemeenten Geraardsbergen en Galmaarden, in het oosten door Herne, in het zuiden door Silly (Wallonië) en in het westen door Lessines (Wallonië).

Bever is een landelijke gemeente met een grote open ruimte bestaande uit akkers en weiden die echter op diverse plaatsen onderbroken wordt door lintbebouwing en verspreide bebouwing.

Met een totale oppervlakte van 1.977 ha (19,77 km²) en 1.949 (januari 2004) inwoners beschikt Bever over een zeer lage bevolkingsdichtheid van 99 inwoners per km². Naast de bevolkingsdichtheid is ook de bebouwingsdichtheid aan de lage kant. Een grotere bebouwingsconcentratie situeert zich ter hoogte van de dorpskern van Bever en in iets mindere mate de kern Akrenbos. Ter vergelijking: voor het ganse Vlaamse Gewest is de bevolkingsdichtheid ongeveer 430 inwoners/km².

Figuur 3: administratieve situering van de gemeente



Ter bevordering van de leesbaarheid van de teksten is navolgend een basiskaart bijgevoegd met de belangrijkste toponiemen en straatnamen in Bever.

Kaart 2: basiskaart van de gemeente Bever

2. KWANTITATIEF PROFIEL VAN DE GEMEENTE – ENKELE KENGETALLEN

In wat volgt worden enkele kengetallen weergegeven die ons in staat moeten stellen om een cijfermatige positionering van Bever te maken.

2.1. Enkele kengetallen²

In onderstaande tabel worden enkele kengetallen weergegeven. Als basis worden de gegevens van de volkstelling 1991, statistische gegevens van de Vlaamse overheid en gegevens van de POM gebruikt omdat deze het meest volledige overzicht bezorgen.

Tabel 1: kengetallen voor Bever

NIS-gegevens	Bever	Arrondissement	Provincie
Oppervlakte (km ²)	19,77	943	2.106
Bevolking (januari 2004)	1949	568.791	1.031.904
Bevolkingsdichtheid (inw/km ²) (januari 2004)	99,2	600	488
% vreemdelingen (januari 2004)	1,8%	7,0%	5,9%
Migratiesaldo (januari 2004)	11	2.383	2.971
Woningen met groot comfort (NIS, 1991)	210		
Woningen met middelmatig comfort (NIS, 1991)	59		
Woningen met klein comfort (NIS, 1991)	226		
Woningen zonder comfort (NIS, 1991)	162		

² Bronnen: NIS, Volkstelling 1991; GOM Vlaams-Brabant; www.vlaanderen.be

NIS-gegevens	Bever	Arrondissement	Provincie
Gemiddeld inkomen per aangifte (1991) (€)	19.693,75	22.186,62	21.449,11
Gemiddeld inkomen per aangifte (2001) (€)	25.584,55	30.023,09	29.508,68
Gemiddeld inkomen per inwoner (1991) (€)	7.886,26	9.490,48	9.200,94
Gemiddeld inkomen per inwoner (1999) (€)	12.598,64	14.333,24	14.084,27
Uitkeringsgerechtigde volledige werklozen (2003)	19	4.019	7.488
Bezoldigde tewerkstelling (GOM, 1999)	132		
<i>waarvan in de tertiaire sector</i>	56		
<i>waarvan in de quataire sector</i>	74		
Tewerkstelling in de industrie (GOM, 1999)	20		
Zelfstandigen (GOM, 1999)	148		
Activiteitsgraad (januari 2002)	79,29	72,12	72,55
Werkgelegenheidsgraad (juni 2002)	24	68	62

2.2. Bodemgebruik

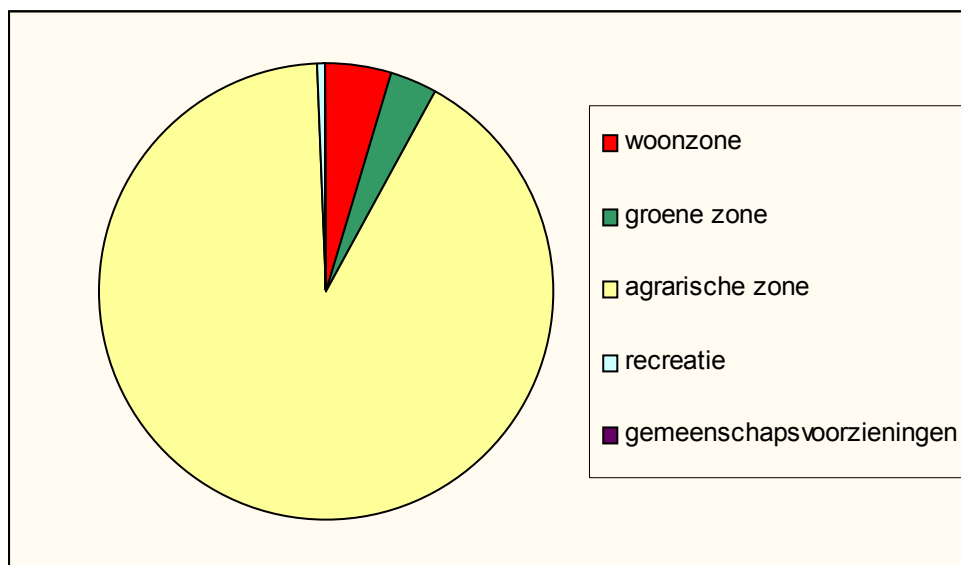
Tabel 2: bodemgebruik

	Gemeente Bever 1985	Gemeente Bever 1995	Procentueel Bever ('95)	Procentueel geheel arr.
Oppervlakte grondgebied (ha)	1.977,6	1.977,6		
Onbebouwde oppervlakte (ha) (1995)	1.797,0	1.775,0	89,8	75,6
Gemiddelde oppervlakte per inw. (1995) (are)	103,4	93,0		
Aandeel bebouwde oppervlakte (ha)	76,3	98,3	5,0	
Aandeel beb opp. voor appartementen en buildings (ha)	0	0		
Aandeel beb opp. voor huizen, hoeves en bijgebouwen (ha)	66,5	87,7		
Aandeel beb opp. voor industrie (ha)	1,0	1,3		
Aandeel beb opp. voor handel (ha)	0,4	0,5		
Aandeel beb opp. voor openbare gebouwen (ha)	0,4	0,5		
Aandeel beb opp. voor cultuur, recreatie, welzijn & gezondheid (ha)	7,7	8,0		

Tabel 3: bodemgebruik volgens het gewestplan

	Gemeente Bever	Procentueel
bestemming wonen (WGLK) (ha)	94,9	4,8
gebieden voor recreatie (ha)	9,9	0,5
groene bestemming (ha)	63,3	3,2
gemeenschapsvoorzieningen (ha)	2,0	0,1
bestemming agrarisch gebied	1807,9	91,4

Figuur 4: bodemgebruik volgens het gewestplan



(Bron: gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse)

2.3. Positionering van Bever aan de hand van de kengetallen

Bever is een kleine gemeente zowel qua oppervlakte als qua inwoners. De bevolkingsdichtheid ligt dan ook veel lager dan de gemiddelde bevolkingsdichtheid in de ganse provincie.

Wanneer we het comfort van de woningen bekijken, merken we dat het aantal woningen zonder comfort en met klein comfort veel hoger ligt dan het aantal woningen met middelmatig en groot comfort. Dit toont aan dat Bever een verouderd woonpatrimonium heeft.

Het gemiddeld inkomen per inwoner is het laagste van het arrondissement Halle-Vilvoorde.

De bezoldigde tewerkstelling in de gemeente is eerder laag t.o.v. het totaal aantal inwoners, wat echter normaal is voor een buitengebiedgemeente. De tewerkstelling situeert zich vooral in de tertiaire sector (56) en quartaire sector (74). Opvallend is het ontbreken van enige tewerkstelling in de landbouw, maar dit is te verklaren door het feit dat deze cijfers enkel de bezoldigde tewerkstelling weergeven, waaronder de zelfstandigen niet meegerekend zijn. In 1999 werkten er 148 mensen op zelfstandige basis in Bever, waarvan een groot deel in de landbouw werkt. Ook de relatieve tewerkstelling in de industriële sector is laag (slechts 20). Daarentegen is het aandeel werklozen t.o.v. de bezoldigde tewerkstelling relatief hoog. De werkgelegenheidsgraad is in vergelijking met de provincie en het arrondissement enorm laag.

In vergelijking met de buurgemeenten Galmaarden (3,91), Geraardsbergen (0,93) en Herne (2,79) is er in Bever een grotere afname van de onbebouwde oppervlakte per persoon. Toch ligt het percentage onbebouwde oppervlakte in Bever (95,0%) in 1995 behoorlijk hoger dan in de buurgemeenten Galmaarden (87,3 %), Geraardsbergen (83,1 %) en Herne (89,0%).

Uit deze kengetallen kan worden afgeleid dat Bever een nog een uitgesproken landelijke gemeente is.

DEEL 2: PLANNINGSCONTEXT

In de planningscontext wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- de *hogere structuurplannen* die de inhoud van het gemeentelijk structuurplan richtinggevend of bindend bepalen. Het betreft het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. Ook de visie uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt besproken aangezien Bever grenst aan deze provincie. Hierbij moet worden opgemerkt dat het structuurplan van Oost-Vlaanderen geen bindende kracht heeft voor Bever.
- *andere beleidsdocumenten* op Vlaams, provinciaal, subregionaal of gemeentelijk niveau. De visies uit deze plannen kunnen afhankelijk van hun status hetzij een inspiratiebron zijn, hetzij te integreren zijn bij de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het betreft zowel ruimtelijke als sectorale beleidsvisies, waarbij vooral de ruimtelijke of planologische effecten van belang zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- de *plannen van aanleg* (gewestplan, gemeentelijke BPA's) welke momenteel het planologisch juridisch kader voor het ruimtelijke ordeningsbeleid zijn. Bij de uitwerking van de visie zullen de doelstellingen getoetst worden aan dit bestaande juridische kader naar realiseerbaarheid en noodzakelijke aanpassingen in deze aanlegplannen.
- *uitvoeringsbesluiten* of maatregelen die reeds getroffen zijn en als *beleidsondersteunende maatregelen* inzake ruimtelijke ordening kunnen gelden of in bepaalde gevallen de uitwerking van een gemeentelijk visie mede kunnen bepalen omwille van de realiseerbaarheid van wenselijkheden.

1. HOGERE STRUCTUURPLANNEN

1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen³

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat Bever gelegen is in het zuidwesten van het buitengebied van het Pajottenland.

In het buitengebied voert het Vlaams gewest drie types van planningsprocessen:

- Landbouw, natuur en bos
- Toerisme en recreatie
- Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Het buitengebied van het Pajottenland wordt afgebakend door:

- de Vlaamse Ruit in het noorden en het oosten;
- het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Halle in het oosten;
- de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau Ninove en Geraardsbergen in het noorden en het westen;
- Wallonië in het zuiden en het westen.

De buitengebiedgemeente werd niet geselecteerd als economisch knooppunt.

Kaart 3: situering van Bever binnen het RSV

³ Ministerie van de Vlaamse Regering, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), integrale versie, 1997.

De doelstellingen ten aanzien van dit buitengebied werden in het RSV als volgt omschreven:

- De ontwikkelingsmogelijkheden van de structuurbepalende activiteiten en functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken) van het buitengebied moeten worden gegarandeerd. Op deze wijze wordt het buitengebied gevrijwaard voor haar essentiële functies.
- Bij de ontwikkeling van de structuurbepalende activiteiten en functies van het buitengebied wordt het bestaand fysisch systeem als uitgangspunt gehanteerd. Het ruimtelijk beleid en het milieubeleid worden hierop afgestemd.
- De ontwikkeling van wonen, werken en verzorgende functies wordt in de kernen gebundeld teneinde een verdere versnippering van het buitengebied te vermijden (= gedeconcentreerde bundeling).
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur;
- de agrarische structuur;
- de landschappelijke structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de infrastructuur;
- de recreatie en de gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

1.1.1. Natuurlijke structuur

De grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden worden afgebakend door het Vlaamse Gewest. De eerste fase van de afbakening van het VEN is reeds achter de rug (zie verder: juridisch-planlogische planningscontext).

De natuurverbindingsgebieden zullen worden afgebakend door de provincie. Er zijn nog geen nieuwe afbakeningsplannen opgemaakt. De 'groene' bestemmingen van de gewestplannen gelden momenteel als de natuurlijke structuur op Vlaams en provinciaal niveau.

In algemene zin worden de riviervalleien en het sterk vertakt netwerk van beken als structuurbepalend voor het buitengebied beschouwd, evenals de boscomplexen en grotere individuele bossen.

1.1.2. Agrarische structuur

Gebieden van de agrarische structuur worden door het Vlaams Gewest afgebakend. Bever is wat betreft de agrarische structuur een klasse 1-gemeente, meer dan 70% van de oppervlakte bestaat uit agrarisch gebied. De landbouw is er dynamisch van karakter.

1.1.3. Landschappelijke structuur

De diversiteit en herkenbaarheid van de landschappen in Vlaanderen moet behouden en versterkt worden. Daarom moet op het desbetreffende niveau aangegeven worden welke de structurerende elementen en componenten zijn in het ruimtegebruik. Ordening van deze elementen kan in sommige situaties zo waardevol zijn dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan dienen te worden verzekerd. Op elk niveau kunnen karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open ruimteverbindingen worden geselecteerd en kunnen hiervoor specifieke ontwikkelingsperspectieven worden gedefinieerd.

Het Pajottenland wordt in het richtinggevend deel aangeduid als een gaaf landschap, waar behoud en versterking van de structurerende landschapselementen voorop staat.

1.1.4. Nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur in het buitengebied wordt gedifferentieerd door het gebruik van de volgende beleidscategorieën: kern, bebouwd perifeer landschap, linten en verspreide bebouwing. De selectie hiervan gebeurt op provinciaal niveau. In het buitengebied worden de kernen onderverdeeld in

hoofddorpen en woonkernen. Een hoofddorp onderscheidt zich van een woonkern door de uitstralingsgraad waarover het in zijn regio beschikt.

Het wonen en werken zal zich in de gemeente van het buitengebied concentreren in deze kernen. Een multifunctionele ontwikkeling en verweving in de kernen van het buitengebied staan hierbij centraal. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten aansluiten in of nabij de kernen. De afbakening van de kernen zal gebeuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De locaties van de nieuw te bouwen woningen (met fasering, minimale en maximale dichtheden) worden eveneens vastgelegd in het gemeentelijk structuurplan en verder uitgewerkt in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In het buitengebied moeten lokale bedrijventerreinen de nieuwe en de te herlokaliseren, lokaal verzorgende bedrijven opvangen. Lokale bedrijventerreinen worden afgebakend door de gemeente, aansluitend bij de hoofddorpen of een bestaand bedrijventerrein. De maximale grootte van nieuwe lokale bedrijventerreinen is 5 ha per hoofddorp. Deze beperking is richtinggevend en kan niet worden opgevat als norm. De ontsluiting van de lokale bedrijventerreinen moet verlopen via gemeentelijke verzamelwegen welke rechtstreeks toegang verlenen tot primaire en secundaire wegen.

1.1.5. Infrastructuur

De wegen worden via het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ingedeeld in categorieën. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt naar hoofdwegen, primaire wegen categorie 1, primaire wegen categorie 2, secundaire wegen en lokale wegen. Voor elke beleidscategorie worden er keuzes gemaakt naar inrichting en gebruikskarakteristieken.

De autosnelweg A8 Doornik-Halle-Brussel, die ten zuiden (op ongeveer 1 km) van Bever loopt, is geselecteerd als onderdeel van het hoofdwegenet. Er zijn in Bever geen primaire wegen categorie I en II geselecteerd.

De secundaire wegen zullen verder worden geselecteerd door de provincie. Secundaire wegen hebben een verbindingfunctie op lokaal of bovenlokaal niveau. De secundaire wegen worden gekenmerkt door een gemengde verkeersafwikkeling met doortochtenconcepten met een ontwerpsnelheid van 50 km/h of minder in de bebouwde kom.

Alle niet geselecteerde wegen (in RSV en RSVB) zijn te beschouwen als lokale wegen. Toegang geven is de belangrijkste functie van de lokale wegen. Verkeersveiligheid en –leefbaarheid gaan voor op de afwikkeling van het verkeer.

Door de bundeling van de ontwikkeling in de hoofddorpen en woonkernen wordt het ruimtelijk draagvlak vergroot voor de uitbouw van een systeem van stamlijnen door De Lijn. De stamlijnen worden aangevuld met aanvoersystemen zoals buurtbus, belbus, lijntaxi, beltaxi...

1.1.6. Overige functies in het buitengebied

Recreatie

Recreatief medegebruik van het buitengebied is enkel mogelijk op basis van een integrale ruimtelijke visie. Paden en routes worden met elkaar verbonden en uitgerust als een samenhangend toeristisch-recreatief product

Illegale terreinen en individuele weekendverblijven dienen te worden gesaneerd. Nieuwe bodembestemmingen en inrichtingsprincipes kunnen worden overwogen ingeval van uitbreiding van bestaande terreinen of indien de vigerende bodembestemming als voorbijgestreefd wordt beschouwd.

Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

De aan wonen gekoppelde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen worden geconcentreerd in de kernen van het buitengebied. Het niveau en de reikwijdte van de voorzieningen wordt in overeenstemming gebracht met het belang van de kern. Er wordt wel gestreefd naar de verweving van de verschillende activiteiten (onderwijs, huisvesting, cultuur, welzijnszorg).

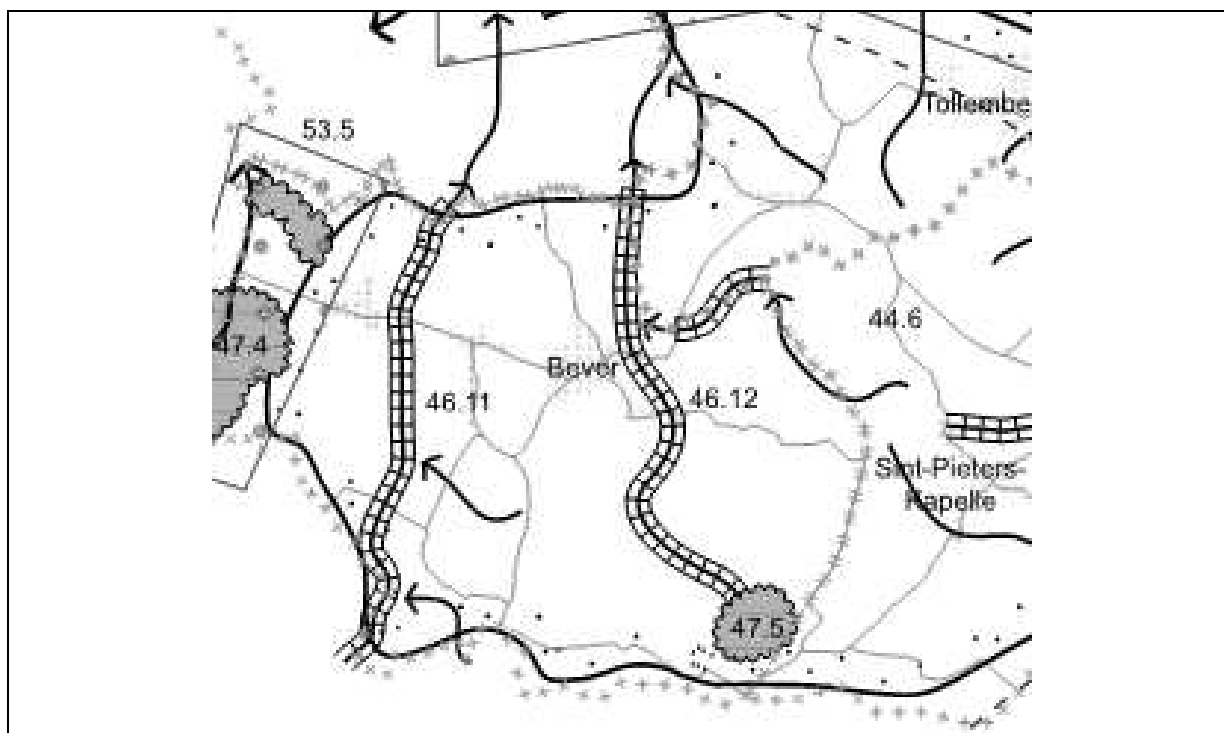
1.2. Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos

De Vlaamse overheid werkt, in overleg met de provincies, gemeenten en betrokken sectoren, een ruimtelijke visie uit voor landbouw, natuur en bos. Deze visie zal de basis vormen voor het opmaken van concrete afbakeningsplannen voor landbouw-, natuur- en bosgebieden. Vlaanderen werd hiervoor opgedeeld in vijftien regio's. Bever behoort tot de regio Zenne-Dijle-Pajottenland. In september 2008 werd voor deze regio een eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt met bijhorend programma van uitvoering en voorstel van herbevestigde agrarische gebieden.

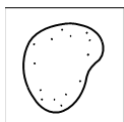
De elementen uit dit planproces die van belang zijn voor het ruimtelijk structuurplan van Bever worden hieronder weergegeven:

Bever wordt ingedeeld bij deelruimte 6 of het zuidelijk Pajottenland. In het Zuidelijk Pajottenland is de landbouw ruimtelijk structurerend op Vlaams niveau. Dit open karakter moet worden behouden en versterkt door verdere versnippering tegen te gaan. Het ruimtelijk beleid is er op gericht nieuwe niet agrarische functies die het functioneren van de landbouw op termijn zouden kunnen belemmeren, te weren in het agrarisch gebied. Voor de natuurlijke structuur zijn de beekvalleien en de oude boskernen ruimtelijk structurerend. Meestal heeft de natuur in de beekvalleien een verwevingsfunctie samen met landbouw. De historische boscomplexen - al dan niet gekoppeld aan een kasteeldomein - dienen ruimtelijk en structureel versterkt, gebufferd en verbonden te worden. De ecologische waarden in het agrarisch gebied moeten behouden en opgewaardeerd worden. Specifieke aandacht moet gaan naar typische akkersoorten als akkervogels, kleine landschapselementen... De huidige landschappelijke en cultuurhistorische waarden alsook de structurerende reliëfelementen worden gevrijwaard. Verspreid voorkomende kasteelparken en vierkantshoeves worden versterkt als landschappelijke entiteiten. Recreatie is een belangrijke nevenfunctie die binnen het ecologische en landschappelijke kader verder kan worden ontwikkeld.

Figuur 5: Gewenste ruimtelijke structuur landbouw, natuur en bos



Volgende concepten zijn van toepassing:

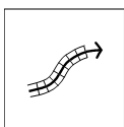


Ruimtelijk functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte

- De akkerbouwgebieden van het Pajottenland vormen grote aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden, waarin grondgebonden landbouw de ruimtelijke drager is van het open cultuurlandschap. Deze o.m. door ruilverkavelingen (Elingen, Pepingen...) goed gestructureerde agrarische gebieden worden maximaal gevrijwaard voor de beroepslandbouw. Om het bestaande open en onbebouwd karakter van deze gebieden te vrijwaren voor de grondgebonden landbouw kunnen delen van deze gebieden gedifferentieerd worden als bouwvrij agrarisch gebied.
- Om de erosie- en slibproblematiek in een aantal landbouwgebieden aan te pakken zijn erosiebestrijdende inrichtings-, herstel- en agrarische beheersmaatregelen nodig.
- Binnen deze aaneengesloten landbouwgebieden wordt een ruimtelijk-ecologische basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur tot stand gebracht. Vanuit het ruimtelijk beleid wordt ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen, typische akkerflora en -fauna, kleine bosjes, microreliëfelementen, spoorwegtaluds en soortenrijke graslanden...
- Een aantal open akkerbouwgebieden zijn belangrijk voor de instandhouding van typische akkersoorten (o.a. hamster, vroedmeesterpad, grauwe gors, veldleeuwerik). In het kader van het duurzaam behoud van deze soorten kunnen, bovenop de landschapsecologische basiskwaliteit, bijkomende specifieke instandhoudingsmaatregelen genomen worden. Behoud van het bouwvrij karakter is ook om die reden noodzakelijk.
- In de overstromingsgevoelige gebieden worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing, zodanig dat de waterbergingsfunctie bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.
- De karakteristieke, historische nederzettingen, de architecturale eigenheid van het aanwezige bouwkundig erfgoed in het omgevende landbouwlandschap moeten hun identiteit kunnen bewaren. Het karakter van de dorpen als kleinschalige toeristische elementen kan versterkt worden.

Het deelconcept is van toepassing op volgende gebieden:

- 44.6 Landbouwgebied van Bever, SintPieters-Kapelle en Tollembeek ten zuiden van de Mark

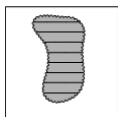


Beekvalleien versterken als natuurontwikkelingsgebieden

- Smalle, asymmetrische beekvalleien vormen groene linten doorheen de grote aaneengesloten landbouwgebieden van het Pajottenland. Deze groene linten bestaan uit een aaneenschakeling van kleine natuur- en bosgebieden, kasteelparken en kleine landschapselementen die met elkaar verbonden worden via de beken. Deze beeksystemen zijn bepalend voor de natuurlijke structuur in deze deelruimte. Het behoud van de natuur- en waterbergingsfunctie van deze valleien staat voorop.
- Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarde van deze beken. Om die reden wordt vooropgesteld om ze op te nemen als smalle stroken natuurgebied, aansluitend bij de opties voor deze beken zoals uitgewerkt in recente ruilverkavelingsprojecten (bv. Elingen).

Het deelconcept is van toepassing op volgende gebieden:

- 46.11 Wijsbeek (Bever)
- 46.12 Plasbeek (Bever) vanaf Manhovebos

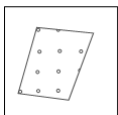


Samenhangende bos- en parkcomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen

- Zowel de relatief grote, bijzonder waardevolle bossen - al dan niet gekoppeld aan kasteelparken - als de vele kleine bosjes zijn bepalend voor de natuurlijke structuur en moeten in samenhang met hun cultuurhistorische en landschappelijke context en de omgevende waardevolle landschappen behouden blijven.
- De ecologisch meest waardevolle bos- en parkgebieden zijn reeds opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk of komen daarvoor in aanmerking. Voor deze complexen wordt gestreefd naar het herstel van de natuurlijke hydrologie, de ontwikkeling van waardevolle gradiënten, een meer natuurlijke bosstructuur met graduele overgangen tussen verschillende typen vegetatie (bos, heide, soortenrijke graslanden, moeras, ...) en een buffering van de kwetsbare vegetaties.
- De overige bos- en parkgebieden worden in principe opgenomen onder de natuurverwevingsgebieden. Binnen deze bos- en parkgebieden kunnen meerdere functies nevensgeschikt (natuur, bos, landbouw, recreatie...) zijn. Gebiedsgericht kan verder bepaald worden hoe deze functies zich tot elkaar verhouden. De ecologisch waardevolle zones in deze gebieden worden gebufferd tegen negatieve invloeden. Het recreatief medegebruik wordt gedifferentieerd of gezoned i.f.v. de ecologische kwetsbaarheid van deze zones.
- Bosuitbreidingsdoelstellingen worden gerealiseerd door de bestaande of historische complexen en patronen te versterken of te herstellen en/of het realiseren van bosverbindingen via kleine landschapselementen of kleinere bosjes. Daarbij wordt rekening gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische context en de ruimtelijk-functionele samenhang van de aangrenzende landbouwgebieden. Voor deze deelruimte wordt een (planologische) bosuitbreiding van ca. 35 ha vooropgesteld.
- De bossen op de getuigenheuvels vormen belangrijke aandachtsgebieden voor versterking van de bosstructuur via behoud en versterking van stapsteenbossen, hagen en houtkanten.

Het deelconcept is van toepassing op volgende gebieden:

- 47.4 Akrenbos
- 47.5 Manhovebos



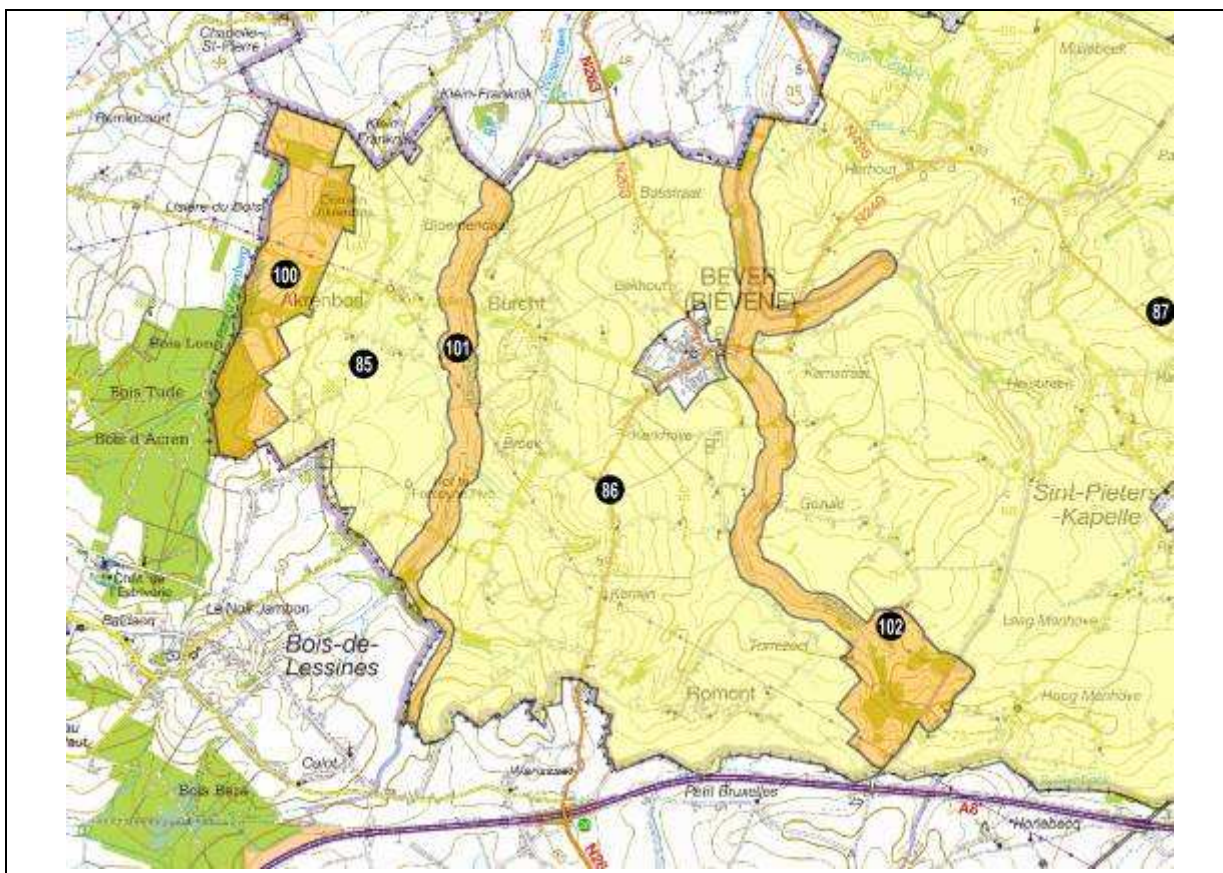
Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden

- Een aantal kastelen en hun bijhorende parken (o.m. Kasteel van Gaasbeek, Kasteel Ter Rijst, Kasteel van Budingen, Kasteel Steenhault...) en relictten van historische boscomplexen (o.m. Akrenbos, Karkoolbos, Steenhoutbos...) zijn belangrijke te vrijwaren elementen van het onroerend erfgoed in het Pajottenland. Het golvend landschap rond Bogaarden-Bellingen en Elingen-Oudenaken met diep ingesneden beekdalen en bosjes en de kleine dorpskernen met talrijke oude gebouwen behoort tot de landschappelijk meest waardevolle van de regio.
- Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van deze gebieden is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in deze gebieden.
- In voorkomend geval moeten de bestaande landbouwactiviteiten mogelijk blijven binnen de historische structuren. Daarnaast is er ruimte voor verbreding, heroriëntatie of herbestemming bv. in functie van cultuurtoerisme en -recreatie op maat van en met respect voor de erfgoedwaarde van het gebied.
- De karakteristieke, historische nederzettingen (Bogaarden, Bellingen, Gaasbeek, Sint-Laureins-Berchem, Elingen, Oudenaken, ...) de architecturale eigenheid van het aanwezige bouwkundig erfgoed en het omgevende landbouwlandschap moeten hun identiteit kunnen bewaren. Het karakter van de dorpen als kleinschalige toeristische elementen kan versterkt worden.

Het deelconcept is van toepassing op volgende gebieden:

- Omgeving Akrenbos

Figuur 6: Overzichtskaart: Actieprogramma - Voorstel te herbevestigen agrarische gebieden



Volgende acties worden voorzien:

Tussentijds herbevestigen agrarische gebieden voor de gebieden:

- 85: Landbouwgebied Akrenbos
- 86: Landbouwgebied Burcht-Bever
- 87: Landbouwgebied Sint-Pieters-KapelleTollembeek

Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor

- 100. Akrenbos (concepten: 44.6, 47.4, 53.5) voor het versterken van de natuur- en bosstructuur van het Akrenbos en het hernemen van de agrarische bestemming voor de aansluitende landbouwgebieden.
- 101. Wijzebeek (concept: 46.11) voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden langs de Wijzebeek*.
- 102. Manhovebos-Beverbeek (concept: 46.12, 47.5) voor het verstreken van de natuur- en bosstructuur rond het Manhovebos en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden langs de Beverbeek*.

*Voor de aanduiding van het gebied is een vaste breedte van 100 m langs de beken gehanteerd. Deze aanduiding is slechts indicatief. De grens met het omliggende agrarisch gebied moet gebiedsgericht op perceelsniveau nader bepaald worden

1.3. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Vlaams-Brabant (RSVB)⁴

Kaart 4: situering van Bever in het RSVB

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant werd op 7 oktober 2004 door de Vlaamse Regering goedgekeurd.

1.3.1. Open ruimte

Ruimtelijk-natuurlijke structuur

- Netwerk van rivier- en beekvalleien als natuurlijke ruggengraat. Het is essentieel om de rivier- en beekvalleien die als ruggengraat fungeren te versterken of te herstellen. Hun verbindende rol dient verder ondersteund te worden. De valleien moeten, daar waar mogelijk, opnieuw hun oorspronkelijk waterbergende en –afvoerende functie krijgen.
- Boscomplexen als natuurlijke clusters in de droge sfeer. Het RSVB beoogt zowel de bestaande bosstructuren uit te breiden als te versterken en nieuwe clusters te vormen. Deze bosclusters zijn meestal gekoppeld aan het fysisch systeem. De voorgestelde bosontwikkeling beperkt zich niet tot aanplanting van nieuwe bosentiteiten maar wil eveneens bosranden en –overgangen creëren en de interne bosstructuur verbeteren.
- Geomorfologisch-landschappelijk gebonden natuurwaarden. De provincie wenst deze natuurwaarden verder te ontwikkelen, steeds in relatie tot deze geomorfologisch-landschappelijke eigenschappen.

In Bever worden de valleien van de Wijsbeek en de Beverbeek aanzien als een belangrijke verbinding tussen de Marke en het Manhovebos. De valleien worden geselecteerd als een natuurverbindingsgebied in de natte sfeer. Akrenbos en omgeving worden geselecteerd als provinciegrensoverschrijdend natuurverbindingsgebied. In het RSVB wordt expliciet gesteld dat Akrenbos als boskern verder kan uitbreiden.

Ruimtelijk-agrarische structuur

Het grondgebied van Bever wordt aanzien als een gebied gereserveerd voor productielandbouw.

De provincie wenst de landbouwproductie ruimtelijk te ondersteunen in aaneengesloten gebieden zoals het Pajottenland. Complexen van tuinbouw onder glas en plastic zijn niet mogelijk.

Ruimtelijk-landschappelijke structuur

- Het provinciaal structuurplan wil klassieke landschapspatronen herstellen en in stand houden. Voor de landschapseenheden die als relictten aanzien worden, wenst de provincie de klassieke landschapspatronen te herstellen of in stand te houden. De gewenste landschappelijke structuur dient in de eerste plaats de dragers van het landschap veilig te stellen en te versterken, waarbij ook uitbreiding van de typerende landschapstructuur naar gebieden waar deze enkel nog rudimentair aanwezig is, beoogd wordt.
- Het provinciaal structuurplan wil bijzondere geomorfologisch-landschappelijke reliëfelementen veiligstellen en opwaarderen. In het bijzonder gaat aandacht naar de riviervalleien, de restanten van rivierduinen, de getuigenheuvels en de plateaus.
- Land- en tuinbouw als belangrijke vormgevers van het landschap. Land- en tuinbouwactiviteiten hebben een belangrijke impact op de verschijningsvorm van het landschap. De provincie wenst hier maximaal op in te spelen door land- en tuinbouw als belangrijke vormgevers van het landschap te beschouwen en hen in te schakelen bij de inrichting van de open ruimte.

⁴ Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, MB 7 oktober 2004.

- Erfgoedwaarden worden binnen het RSVB aanzien als structurerend landschapsgegeven. In Vlaams-Brabant is het beeld van de typische hoeven met omgeven landerijen sterk bepalend. De provincie wenst deze sites te vrijwaren en als structurerende landschapsgegevens te hanteren bij de verdere landschappelijke ontwikkelingen. Ze kunnen een belangrijke rol vervullen in de overgang naar de open ruimte.

De beekvalleien met bronzones en de relictzone kleinschalig landschap worden binnen het RSVB geselecteerd als gave landschappen. De landschappelijke ontwikkeling valt geheel samen met het behoud van het kleinschalig landschapspatroon waarin de sterke spreiding van tal van kleine landschapselementen en de verscheidenheid aan het grondgebruik gerelateerde biotopen essentieel is. Bijzondere aandacht wordt gegeven aan de natuurlijk glooiende reliëfstructuur die mede de verscheidenheid in de hand werkt en aan de talrijke aanwezigheid van holle wegen en (bron)beken als bindende elementen. Veel landschapsstructurerende elementen waarvan de gebruikswaarde achteruitgaat zoals hoogstamboomgaarden en opgaande perceelsrandbegroeiingen, moeten worden veiliggesteld. Het kleinschalig landschapspatroon van het Pajottenland wordt mede gedragen door het uitgestrekte holle wegenpatroon. Het behoud van de landschappelijke samenhang van het holle wegencomplex in aansluiting op tal van andere kleine landschapselementen is essentieel.

Integraal waterbeheer

De provincie wenst ook een belangrijke ondersteunende functie te vervullen ten aanzien van het integraal waterbeheer. Volgende beleidselementen worden vooropgesteld:

- Ruimte voor water: voorkomen van wateroverlast
- Ondersteunen van de kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van structuurkenmerken van het waterlopenetnet
- Ondersteunen van het behoud en de ontwikkeling van de waterkwaliteit
- Ondersteunen en versterken van de ecologische verbindingfunctie van de waterloop

1.3.2. Bebouwde ruimte: nederzittingsstructuur en ruimtelijk-economische structuur

In het RSVB wordt Bever als hoofddorp geselecteerd. De overige bebouwing wordt beschouwd als verspreide bebouwing. Het historisch patroon van de verspreide bebouwing dient behouden te blijven en de kernen dienen geïntegreerd in het landschap.

Aan de beleids categorie 'hoofddorp' worden door de provincie volgende ontwikkelingsperspectieven gekoppeld:

- dient hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) op te nemen.
- ecologische infrastructuur dient versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern (wonen). Waar mogelijk gekoppeld aan de andere ontwikkelingen (aanleg openbaar domein, parken...) en zoveel mogelijk aansluitend bij groene en open ruimte buiten het hoofddorp.
- wonen prioritair te stimuleren, met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund. Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut. Niet-uitgeruste woongebieden eventueel aan te snijden ten behoeve van het doelgroepenbeleid, woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke indien er geen andere mogelijkheden zijn én indien ten behoeve van het doelgroepenbeleid. Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk.
- lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp. Bovenlokale voorzieningen kunnen beperkt uitgebouwd worden, voor zover het niet aangewezen is deze in stedelijke gebieden onder te brengen. De administratieve functies worden maximaal gebundeld.
- aandacht voor het cultureel erfgoed (gebouwen, kerkhoven, pleinen en standbeelden).
- streven naar vermenging, behoudens hinderlijke bedrijvigheid (hinderlijkheid die de woon- en leefkwaliteit aantast). Een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan aansluitend bij het hoofddorp of via inbreiding voorzien worden. Enkel bestaande bovenlokale bedrijvigheid komt voor beperkte ontwikkeling in aanmerking met maximale optimalisatie.
- uitbouw of versterking van een (boven)lokaal openbaar en collectieve vervoersnet is prioritair

- laagdynamische recreatie met aandacht voor de ecologische aspecten te versterken en/of uit te bouwen. Een bundeling van verschillende lokale recreatieve functies wordt nagestreefd.

De provincie wenst in haar ruimtelijk beleid eveneens aandacht te schenken aan een aantal specifieke doelgroepen, waaronder de permanente bewoners van weekendverblijven. De provincie stelt dat er vanuit de ruimtelijke ordening 2 mogelijke oplossingen zijn: herstel van de oorspronkelijke of een andere functie of het zoneren van permanente bewoning. De afweging welke van de oplossingsrichtingen het meest is aangewezen is, zal geval per geval verschillen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, de vooropgestelde gewenste ruimtelijke structuur op de verschillende niveaus en de mogelijke maatregelen om de impact op de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

De provincie stelt dat om inzicht te verwerven in de problematiek en in de concrete gevallen, de gemeenten in hun ruimtelijk structuurplan een overzicht en lokalisatie moeten geven van de problematiek in de gemeente.

Ruimtelijk-economische structuur

Bever behoort tot een planregio waar geen regionale bedrijvenzones worden ingeplant. Als gemeente in het buitengebied wordt een richtoppervlakte van 5 ha per hoofddorp aan bijkomende lokale bedrijventerreinen vooropgesteld.

1.3.3. Ruimtelijke toeristisch-recreatieve structuur

- De provincie wenst de uitbouw van laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur zoveel mogelijk te ondersteunen. Deze activiteiten dienen uitgebouwd te worden met respect voor de omgeving
- Voor de provincie is een belangrijke rol in het uitwerken van het recreatief medegebruik weggelegd. Een evenwaardige rol voor de sector toerisme en recreatie naast de open ruimte sectoren en andere sectoren wordt nagestreefd. Een kwaliteitsvol medegebruik ontstaat wanneer het landschapskader optimaal is ontwikkeld met het oog voor ruimtelijke kwaliteit.

Bever behoort tot het netwerk 'landelijke kamer west'. Het ontwikkelen van een laagdynamische vorm van toerisme en recreatie is hier prioritair. De toeristisch-recreatieve potenties zijn vooral gelieerd aan het waardevolle en gevarieerde landschap. De aanwezige landschappelijke kwaliteiten zullen gebruikt worden om de regio toeristisch-recreatief uit te bouwen. De beekvalleien en het mooie landschap bieden mogelijkheden voor natuurgericht toerisme. Verweving van laagdynamische elementen met open ruimtefuncties is een belangrijk uitgangspunt. De verweving dient te gebeuren op basis van de ruimtelijke draagkracht en een integrale ruimtelijke visie op het gebied. Leegstaande landbouwbedrijven kunnen volgens de draagkracht van het gebied een toeristisch-recreatieve (verblijfs)functie krijgen. Plattelands- en hoevetoerisme wordt toegelaten. De landschappelijk interessante plekken en het waardevol cultureel erfgoed dienen toegankelijk gemaakt te worden door het ontwikkelen van toeristische routes.

1.3.4. Ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

Er zijn 2 gewestwegen (N263 en de N249) op het grondgebied van Bever aan te treffen. Geen van beide werden geselecteerd als secundaire weg en zullen logischerwijze als lokale wegen aangeduid worden.

In Bever wordt geopteerd voor een vlakvullende openbaar vervoersverbinding, waarbij beroep gedaan wordt op belbussen en collectieve taxi's. Hierbij wordt een financieel haalbare dienst aangeboden, de bij uitstek ontsluitend van karakter is.

2. ANDERE BELEIDSPANNEN MET RUIMTELIJKE RELEVANTIE

2.1. Structuurplannen van aangrenzende gemeenten en provincies

De structuurplannen van de buurgemeenten of de visie op hun ruimtelijke ontwikkeling werd opgevraagd.

Het structuurplan van **Galmaarden** is nog in opmaak. Van belang is de Markevalllei. Het zuidelijk gebied wordt aanzien als een landschappelijk waardevol open landbouwgebied. Er zullen geen ontwikkelingen meer worden toegelaten in het zuidelijk deel.

Het structuurplan van **Herne** bevindt zich in ontwerpfase. Het gebied grenzend aan Bever wordt aanzien als een ruimtelijk functioneel samenhangend gebied dat te vrijwaren is voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte.

Het structuurplan van **Geraardsbergen** zit in voorontwerpfase. Elementen van belang voor de gemeente Bever zijn de ontwikkelingen rond Viane-Moerbeke. In deze deelgemeente worden geen nieuwe woonuitbreidingsgebieden aangesneden. De zone rond de camping, recreatiezone en visvijver worden aanzien als een lokale, recreatieve pool. Het hoevetoerisme wordt in deze streek gepromoot. Verder zal de bedrijvigheid rond Viane-Moerbeke niet worden versterkt. Er wordt voorgesteld de reservatiestrook op de N495 te schrappen. Wat betreft open ruimte worden de Marke en haar aftakkende beken geselecteerd.

De buurgemeenten **Lessen en Edingen** bevinden zich op **Waals grondgebied**. Deze gemeenten kennen een andere organisatie op het gebied van Ruimtelijke Ordening. Op het niveau van heel Wallonië hebben we het Gewestelijk Ruimtelijk Ontwikkelingsplan, het “Schéma de Développement de l’Espace Régional” (SDER). De Waalse regering keurde het plan definitief goed op 27 mei 1999. Op lokaal niveau worden er in Wallonië gemeentelijke ruimtelijke structuurschema’s gemaakt (schémas de structure communales). Deze zijn te beschouwen als tegenhanger van de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen in Vlaanderen.

Het **provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen**⁵ werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18 februari 2004 en trad in werking op 24 maart 2004. Bever grenst aan het Zuidelijk Open ruimtegebied. Het beleid in deze deelruimte is gericht op het leefbaar maken van het open ruimtegebied en het verhinderen van verstedelijking. Er wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het open ruimtegebied. Volgende ruimtelijke principes die relevant zijn in het kader van het structuurplan Bever worden vooropgesteld:

- Het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw: in de Vlaamse Ardennen moeten de landschapselementen in het kleinschalig landschap en het boccagekarakter in de valleien intact gehouden en hersteld worden en moeten de waardevolle boscomplexen op de getuigenheuvels behouden en versterkt worden, onder meer gericht op het beter ecologisch functioneren. De landbouw moet voldoende ontwikkelingskansen krijgen. Het gebied heeft eveneens voldoende mogelijkheden voor hoeve- en plattelandstoerisme. De ontwikkeling moet de leefbaarheid van het platteland versterken en zonder de ontwikkeling van de landbouw belemmeren of de agrarische ruimte te versnipperen. In het vrij open en golvende heuvelland en weidse vergezichten en duidelijke valleien ten oosten van de Dender moet het contrast tussen beide beekvalleien en open heuvelflanken en –ruggen versterkt worden.
- Behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen. Het verspreid patroon van typische kleine dorpen met een eigen karakter maakt deel uit van het landschap. Het typische patroon moet behouden blijven, verdichting of

⁵ Provincie Oost-Vlaanderen, Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen. Goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18 februari 2004

aaneengroeien van de kernen moet tegengegaan worden. Bij verdere ontwikkeling van de nederzettingsstructuur moet rekening gehouden worden met het belang van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de nederzettingen en het omgevende landschap in het toeristisch-recreatief gebeuren van de streek.

- Een ontsluitingssysteem gericht op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied.

2.2. Plannen met betrekking tot de open ruimte: GNOP⁶

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan, of kortweg GNOP, is een onderdeel van het milieuconvenant dat de gemeente afsloot met de Vlaamse overheid. Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan werd afgerond in oktober 1996. Het plan wordt opgemaakt voor heel het grondgebied van de gemeente. Het document beschrijft naast de natuurwaarden ook de concrete maatregelen die nodig zijn voor het behoud en de vergroting van deze waarden.

De hoofddoelstelling van het GNOP is het beleid van de gemeente op het vlak van natuurbehoud uit te werken. Naast een algemene doelstelling wordt binnen het GNOP volgende deelplannen met ruimtelijke relevantie opgesteld, die elk een termijnvisie ontwikkelen:

- De gebiedsgerichte benadering omvat de beekvalleien en de bossen. Binnen de beekvalleien streeft men naar het typisch gesloten karakter met behoud en versterking van de alluviale bossen en een betere milieukwaliteit. Men wenst de aanwezige populieren geleidelijk te vervangen door hooiland of alluviale essen-olmenbossen. Voor de bossen is het de bedoeling dat deze bewaard blijven en de relict flora verbeterd.
- De landschapsgerichte benadering is gericht op het lokaliseren van knelpunten in het landschap, als een geheel (bvb. verbetering van waterkwaliteit, ruimtelijk beleid, beschermen van relict flora, bosbeleid, bermbeheer, kleinschalige waterzuivering)

Vanuit deze doelstellingen worden volgende (ruimtelijke) acties vooropgesteld:

- De Plasbeek wordt prioritair behandeld (omvormen populierenbestanden, weilanden behouden)
- De beekvalleien aankleden zodat zij als groene linten door het landschap lopen (uitvoeren van beplantingen), alsook natuurvriendelijk oeverbeheer voor de waterlopen van derde categorie. Prioriteit wordt gegeven aan de Plasbeek.
- Kleinschalige waterzuivering daar waar geen investeringsprogramma is voorzien.
- Bebossingsprojecten o.a. de uitbreiding van Akrenbos door landbouwers te sensibiliseren voor het subsidiereglement.

2.3. Plannen met betrekking tot de mobiliteit

2.3.1. Provinciaal fietsroutenetwerk

Kaart 5: provinciaal fietsroutenetwerk

Om het fietsen in de provincie aan te moedigen werkte de provincie een provinciaal bovenlokaal, functioneel en recreatief fietsroutenetwerk uit. Het netwerk is provinciedekkend en heeft als doel de belangrijkste verbindingen te bepalen.

Het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk is gebaseerd op functionele verplaatsingen (woon-werk, woon-winkel, woon-school).

Het provinciaal recreatief fietsroutenetwerk is opgebouwd op basis van potentieel aantrekkelijke fietstrajecten, recreatieve attractiepolen en treinstations. Deze routes vormen een wezenlijk onderdeel van een totaal recreatief-toeristisch aanbod van de streek.

⁶ Eco-consul, Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP) Bever, oktober 1996.

2.3.2. Mobiliteitsplan⁷

Kaart 6: gemeentelijk mobiliteitsplan - beleidsscenario maatregelen autoverkeer

Een mobiliteitsplan is het resultaat van een convenant tussen de gemeente, de Vlaamse overheid en de openbare vervoersmaatschappij. Beide laatste partners worden ingevuld door de Administratie Wegen en Verkeer en De Lijn.

Door de ondertekening van het convenant verbinden de drie partners er zich toe samen te werken om de verkeersveiligheid te verhogen, de verkeersleefbaarheid te verbeteren en de vervoersvraag te beheersen door middel van ruimtelijke herstructurering en selectieve bereikbaarheid van de auto, gekoppeld aan een verhoogde bereikbaarheid door een versterking van de alternatieve vervoermiddelen.

Het mobiliteitsplan van Bever is conform verklaard in juni 2000 door de provinciale auditcommissie en de gemeenteraad. Het mobiliteitsplan geldt als enig referentiekader voor alle verdere acties van de partners.

De specifieke doelstellingen van het mobiliteitsplan Bever zijn:

- Inrichten van de 2 dorpskernen (Akrenbos en Bever) als verblijfsgebied, met aandacht voor de zwakke weggebruiker
- Beheersing van de inplanting van autogerichte functies
- Doorgaand verkeer weren uit de gemeente, met vermijden van een sluiproute naar de A8
- Aanpakken van doorgaand vrachtverkeer
- Verduidelijken van de wegenhiërarchie
- Versterken van het openbaar vervoersaanbod (verbeteren van de halte-infrastructuur, versterken van het aanbod naar de stations van Geraardsbergen, Edingen en/of Silly en een betere afstemming tussen De Lijn en de NMBS)
- Veilige inrichting van de belangrijkste schoolroutes en schoolomgevingen

⁷ Gedas, mobiliteitsplan Bever, beleidsplan, juni 2000.

3. JURIDISCH-PLANOLOGISCHE PLANNINGSCONTEXT

Kaart 7: uittreksel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse; BPA Freest; VEN-gebieden

3.1. Gewestplan

Het gewestplan geldt als juridisch-planologische basis voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen. Tenminste voor zover de afbakeningen en/of bestemmingen niet worden veranderd door een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) van Vlaams, provinciaal of gemeentelijk niveau.

Bever behoort tot het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dat vastgesteld werd bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 en werd gewijzigd bij koninklijk besluit van 13 december 1995, 26 juni 1999 en 17 juli 2000. Deze wijzigingen hadden geen invloed op het grondgebied van Bever.

Het grootste deel van het gemeentelijk grondgebied heeft een bestemming gekregen als agrarisch gebied. In het oosten aan de grens met Herne en in het westen grenzend aan Lessines bevinden er zich agrarische gebieden welke opgenomen werden als landschappelijk waardevol.

Binnen de gemeente werden ook een aantal bosgebieden geselecteerd waarvan het grootste gelegen is tegen de gemeentegrens met Lessines. Verder bevinden er zich nog bosgebieden in het noordwesten en zuidoosten van de gemeente.

Alle woongebieden binnen de gemeente zijn gebieden met landelijk karakter. Deze gebieden bevinden zich langs verbindingswegen en weerspiegelen de vrij grote aanwezigheid van lintbebouwing. Ten zuiden van het woongebied dat Bever centrum omvat, bevindt er zich een klein reservegebied voor woonwijken. Dit werd na de opmaak van een BPA zo goed als volledig ingevuld door enerzijds sociale koopwoningen en anderzijds door sociale kavels.

Ten noorden van Bever centrum is een zone voor gemeenschapsvoorzieningen opgetekend.

In het noordwesten van de gemeente is een zone voor verblijfsrecreatie aanwezig. Dit gebied werd ingevuld met ongeveer 59 chalets, waar permanente bewoning voorkomt.

Op het gewestplan springt de gele zone voor agrarisch gebied dadelijk in het oog, wat het landelijk karakter van de gemeente benadrukt. Men merkt echter ook duidelijk een versnippering van deze zone door lintbebouwing op. Binnen het agrarisch gebied bevinden er zich een aantal gehuchtjes en een verspreide bebouwing, welke thans als zonevreemde bebouwing moet worden beschouwd.

3.2. Bijzondere plannen van aanleg

Bever heeft één Bijzonder Plan van Aanleg nl. Freest. Het betreft de bestemmingen van een gedeelte van het reservegebied in Bever centrum, ten zuiden van Plaats en tussen de wegen Pontembeek en Kerkhove. Het BPA werd gedeeltelijk goedgekeurd bij Ministerieel Besluit in 1996 en is thans bijna volledig uitgevoerd. Er zijn sociale woningen en kavels ontwikkeld. De wijk is volledig ingevuld.

Het BPA Freest werd gewijzigd bij besluit van 12 mei 2004 met als doel de uitbreiding van de school.

3.3. VEN-gebieden

Het VEN is bedoeld om de bestaande natuurwaarden en de open ruimten in Vlaanderen te beschermen en verder te ontwikkelen. Het VEN omvat de belangrijkste bos- en natuurgebieden. Die zullen met elkaar worden verbonden tot grote, groene gebieden.

De Vlaamse regering besliste de afbakening van deze gebieden uit te voeren in 2 fasen. In de eerste fase wordt gewerkt met de zogenaamde ‘consensusgebieden’. Dit zijn gebieden van de gewenste natuurlijke structuur die niet binnen de gewenste agrarische structuur vallen. In de eerste fase wordt gewerkt op 2 sporen:

- De consensusgebieden die binnen een ‘groene’ of vergelijkbare bestemming vallen op het gewestplan, worden afgebakend als grote eenheden natuur (GEN) of grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) op basis van een procedure in het decreet Natuurbehoud. Op 19 september 2003 werd bij besluit van de Vlaamse Regering dit spoor definitief afgerond met de definitieve goedkeuring van het Manhovebos als GEN. Het beleid is minimaal gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde. De ruimtelijke ondersteuning houdt minimaal randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen.
- De gebieden van de gewenste natuurlijke structuur die geen ‘groene’ bestemming hebben, maar wel tot de consensus gebieden behoren, krijgen een bestemmingswijziging naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.4. Europese richtlijngebieden: habitat-, vogel- en ramsargebieden

In Bever werd geen enkel Europees richtlijngebied afgebakend.

Ten noorden van Bever ligt het habitatrichtlijn gebied van de bossen van de Vlaamse Ardennen en ten noordoosten van Bever dat van het Hallerbos en de nabije boscomplexen.

3.5. Decreet integraal waterbeleid (watertoets) - bekkenbeheersplan Dender

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (B.S. 14 november 2003) legt bepaalde verrichtingen op die de watertoets worden genoemd.

Dit betekent dat de overheid indien ze moet beslissen over een vergunningsaanvraag, plan of programma moet nagaan of de werken een ‘schadelijk effect’⁸ veroorzaken. Indien dat het geval is, kan de overheid de vergunning weigeren, het plan niet goedkeuren ofwel gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan opleggen. Deze voorwaarden of aanpassingen aan het plan moeten schadelijke effecten voorkomen.

Bij het nemen van een beslissing omtrent de vergunning, het plan of het programma houdt de overheid rekening met de vastgestelde waterbeheerplannen (bekkenbeheersplannen, stroombekkenplannen). De gemeente Bever behoort tot het bekken van de Dender en meer bepaald tot het deelbekken van de Mark. Het deelbekkenbeheersplan werd goedgekeurd in september 2007. Volgende acties werden met betrekking tot de gemeente Bever aangegeven:

- Onderzoek naar mogelijke knelpunten mbt waterzuivering/riolering in de gemeente Bever en opstellen van actieplan om deze op te lossen
- Verlenen van subsidies voor plaatsing van hemelwaterputten, IBA...
- Opmaken van een verordening voor het vrijwaren van grachten
- Opstellen van een erosieplan
- Reductie van het pesticidegebruik

De watertoetskaarten geven een indicatie van mogelijke risicogebieden. Uit de watertoetskaarten kunnen we volgende elementen afleiden:

- De risicozones voor overstromingen zijn gekoppeld aan de beekvalleien in de gemeente.
- Deze beekvalleien zijn tevens zeer gevoelig voor grondwaterstroming

⁸ Een ‘schadelijk effect’ wordt gedefinieerd als ‘ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van een watersysteem of bestanddelen ervan die worden teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergunde geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meerdere van deze elementen.’

- Het westelijk deel van de gemeente is infiltratiegevoelig (water dringt er goed in de bodem); het oostelijk deel van de gemeente is niet-infiltratiegevoelig (dringt minder goed in de bodem, aldus meer risico's op afstromend water en erosievorming)
- Gans de gemeente wordt aangeduid als zijnde erosiegevoelig.
- De voornaamste hellingen bevinden zich aan de westoevers van de noord-zuidbeken, ze zijn stijler en aldus meer gevoelig voor erosievorming.

Kaart 8: Watertoetskaarten

3.6. DuLo-waterplan voor deelbekken Marke

De Europese kaderrichtlijn water, in december 2000 goedgekeurd, legt de nadruk op het planmatig aanpakken van het waterbeheer. Gemeenten kunnen een samenwerkingsovereenkomst met het Vlaams Gewest afsluiten waarin zij zich ertoe verbinden een DuLo-waterplan op te maken. Deze plannen staan niet op zich. Ze dienen afgestemd te worden op het bekkenbeheersplan, die in het kader van het decreet op het integraal waterbeleid (zie hierboven) worden ontwikkeld.

Voor het deelbekken van de Marke wordt een DuLo-waterplan opgemaakt. Dit DuLo-waterplan kan aanzien worden als een lokale doorvertaling van de visie die in het bekkenbeheersplan van de Dender wordt ontwikkeld.

De gemeente heeft in het kader van de opmaak van de plannen de kans gekregen knelpunten met betrekking tot waterbeheersing door te geven. Bever heeft 4 knelpunten doorgegeven:

- Broeck langs straat tot aan Wijsbeek – bodemerosie: grond spoelt weg langs kant van de weg en komt zo steeds lager dan wegoppervlak
- Akrenbos ter hoogte van nr. 71 – bodemerosie met opvulling van grachten tot gevolg
- Wateroverlast t.h.v. Plasbeek – ondergelopen weiden en straat Puydt
- Wateroverlast t.h.v. Wijsbeek – ondergelopen weiden en de straat aan overgang Bloemendaal naar Akrenbos (frequent)

Deze knelpunten en de knelpunten van de andere gemeenten in dit deelbekken (Ninove, Geraardsbergen, Pepingen, Herne, Galmaarden en Gooik) zullen worden meegenomen in het verdere planproces. Er zal een visie voor de vallei van de Marke worden opgemaakt, alsook een doelstellingen nota en een actieprogramma. Het voordeel van dergelijke werkwijze is de integrale beheersaanpak en de onderling tussen de gemeenten afgestemde acties.

4. BELEIDSONDERSTEUNENDE MAATREGELEN

4.1. Beschermde landschappen, monumenten en dorpszichten

Het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en van stads- en dorpszichten vormt de basis voor het behoud en de bescherming van de stads- en dorpszichten en de individuele monumenten.

In Bever werd de St.-Martinuskapel te Burght als beschermd monument aangeduid (23/04/1974). De kapel dateert van 1760. Later werd de kapel nog voorzien van een portaal met arduinen zuilen en in 1885 werd een Lourdesgrot opgericht. De naam van de wijk verwijst naar de Burght of motte, die de heer van Bever een vierhonderdtal meter ten noordwesten van deze plek liet oprichten in de vroege middeleeuwen. De 4 meter hoge aarden terp, waarop een houten toren was gebouwd, is nog aanwezig in het landschap.

Daarnaast is de Hoeve Weverbergh, met inbegrip van het ommuurde voortuintje, het gekasseide erf en het wegkapelletje, als monument aangeduid (05/04/2007). De onmiddellijke omgeving van de hoeve werd beschermd als dorpsgezicht (05/04/2007). Het betreft nog één van de weinig overgebleven hoeves uit de 18^{de} eeuw. De vormgeving van het woonhuis met afgewolfd mansardedak op hardstenen consoles is uitzonderlijk voor Vlaanderen en is mogelijk geïnspireerd door bouwwerken in het nabijgelegen Henegouwen.

De omgeving van de hoeve wordt beschermd omwille van de nog landelijke omkadering met elementen van het oorspronkelijk areaal, namelijk een door hagen omzoomde hoogstamboomgaard, weide en door knotwilgen geaccentueerde waterpoel onderstrepen door hun beeldbepalend karakter de authenticiteit en versterken aldus de intrinsieke waarde van het hoevecomplex.

4.2. Afbakening van de woonvernieuwings- en woonbouwgebieden

In het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 april 1998 worden woonvernieuwings- en woningbouwgebieden geselecteerd in uitvoering van art. 23 van de Vlaamse Wooncode. In dit besluit worden de statistische sectoren aangegeven die weerhouden worden. In dit besluit wordt duidelijk gesteld dat renovatie, verbetering of aanpassing van bestaande woningen, en de bouw van nieuwe woningen binnen deze gebieden onderworpen blijft aan de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw. Op zichzelf heeft de afbakening geen uitvoeringseffecten. Deze moeten nader worden bepaald en zullen stapsgewijze ontstaan bij de verdere uitvoering van de Vlaamse Wooncode. In die zin heeft het besluit op de afbakening een soort kapstokfunctie. Zo kunnen hogere subsidies worden toegekend in woonvernieuwings- en woningbouwgebieden, kunnen bepaalde maatregelen in dergelijke gebieden sneller worden ingevoerd en kunnen weer andere exclusief in dergelijke gebieden gelden.

In Bever wordt de dorpskern (statistische sector A000) van Bever weerhouden als woonvernieuwingsgebied en woningbouwgebied.

4.3. Maatregelen ter bestrijding van leegstand en verwaarlozing

In het decreet van 22 december 1995 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996 en het besluit van de Vlaamse regering van 2 april 1996 betreffende de heffing ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen, en in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (het zgn. heffingsdecreet), worden maatregelen genomen naar een algemeen renovatiebeleid. Belangrijk hierin is enerzijds een ontradingsbeleid t.o.v. leegstand en verkrotting door het invoeren van een belasting op leegstand en/of verwaarlozing. Anderzijds kan ook een aanspraak

gemaakt worden op een ondersteuning van saneringswerkzaamheden voor bedrijfsgebouwen die op de inventaris vermeld zijn.

In 2001 werden 2 bedrijven geïnventariseerd nl. een bedrijfsruimte in Muydt en Pontembeek. In Pontembeek betreft het een hoofdgebouw met aanpalende woning. Deze ligt ook in agrarisch gebied en is pas in 2001 op de lijst ingeschreven.

4.4. Traditionele landschappen en de atlas van de landschapsrelicten

Kaart 9: traditionele landschappen en de atlas van de landschapsrelicten

De traditionele landschappen vormen de basis voor de aanduiding van de relicten van de traditionele landschappen. Deze atlas is een beleidsdocument dat een inventaris geeft van de het landschappelijk waardevolle natuurlijk en cultuurhistorisch erfgoed.

Bever wordt gesitueerd op de rand van de geografische streek het Pajottenland. In de landschapsatlas werden relictobjecten geselecteerd op basis van de criteria herkenbaarheid, gaafheid en samenhang. Ze worden ingedeeld in relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten, puntrelicten en zichtpunten.

In Bever werden volgende elementen opgenomen:

- Ankerplaats Akrenbos
 - Wetenschappelijke waarde: het Akrenbos herbergt een waardevolle flora, vooral in de beekvalleien en de bronzones. Het heeft ook een groot dendrologisch belang, m.n. oude grensbomen (haagbeuken).
 - Historische waarde: het is een van de zeldzame bossen waar nog boswallen met grensbomen voorkomen en waar nog een traditioneel middelhoutbeheer wordt gevoerd. Het is bovendien een overblijfsel van een groot boscomplex dat in de loop van de 19^e eeuw aanzienlijk is ingekrompen.
 - Esthetische waarde: vooral de voorjaarsbloei, maar ook de talrijke oude bomen en de hellingen langs de bosranden maken dat het een schoon gebied is.
- Relictzone Akrenbos (bos)
- Relictzone Beverse Beken (terp in Burght, perceelsrandbegroeiingen in de valleitjes, Manhovebos, vele kapelletjes)
- Puntrelicten: OLV kapel, St.-Martinuskerk, Tumulus, Hof te Fonteine, St.-Martinuskapel

De verschillende elementen vormen aanknopingspunten voor een landschappelijk beleid. Door de Vlaamse regering werd een het decreet betreffende de landschapszorg⁹ gewijzigd zodat de ankerplaatsen nu ook decretaal zijn verankerd. Ze vormen de basis voor het vaststellen van de erfgoedlandschappen.

⁹ Decreet van 26 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, 21 december 2001, 19 juli 2002 en 13 februari 2004, hoofdstuk IV, afdeling 1 en 2.

5. EVALUATIE GEVOERD BELEID

Er is in het verleden een beperkt actief ruimtelijk beleid gevoerd dat resulteerde in de opmaak van één BPA Freest tot de uitvoering van een sociale woonwijk in Bever. Voor het overige is het gewestplan voldoende geweest om lokale vragen op te lossen of ontwikkelingen mogelijk te maken.

Ten aanzien van de permanente bewoning op Akrenbos Domein heeft de gemeente in de jaren '60-80 eerder een gedoogbeleid toegepast. Er zijn geen PV's opgemaakt die de bouwovertradingen vastlegden. Toch wenst het huidige gemeentebestuur een oplossing te vinden voor deze problematiek, rekening houdende met het sociale en financiële aspect.

Belangrijke landschappen en monumenten kregen voldoende aandacht. De gemeente werkte ook actief mee aan de realisatie van een wandelroute en fietsroute doorheen het waardevolle landschap.

Bovendien maakte de gemeente deel uit van de negen gemeenten die deel uitmaken van een pilootproject betreffende landschap: het Breedbeeldproject. De gemeente beschikt tevens sinds 1995 over een gemeentelijk kapreglement dat een extra bescherming biedt met betrekking tot het vellen en rooien van aanplantingen en bomen.

Vanuit concrete problemen is steeds meer een geïntegreerd beleid gevoerd. Vanaf 1996 werd duidelijk dat voor verschillende sectoren of voor het overkoepelend beleid een gebiedsdekkende visie diende te worden ontwikkeld. Een eerste noodzaak om een dergelijk plan op te maken ontstond bij de regelgeving inzake gemeentelijk natuurbeleid. Het GNOP was dan ook het eerste globale gemeentelijke product. Hierna volgde het mobiliteitsplan. In het kader van het integraal waterbeheer heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Ninove, Geraardsbergen, Pepingen, Gooik, Galmaarden, Herne en Provincie Vlaams-Brabant tot opmaak van een DuLo-waterplan voor het deelbekken van de Marke.

De samenleving is de laatste twee decennia steeds complexer geworden. De heroriëntering van de ruimtelijke ordening op Vlaams en provinciaal niveau noopt ook tot de aanpassing van de gemeentelijke aanpak. Het gemeentebestuur is zich bewust van de knelpunten die zich voordoen in de gemeente. Ze is dan ook bereid om via structuurplanning bewust na te denken over deze problemen om bijgevolg een beleid uit te stippelen voor de komende jaren.

DEEL 3: RUIMTELIJKE CONTEXT

Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente. De bestaande ruimtelijke structuur is een complex gegeven. Ze wordt geanalyseerd via twee invalshoeken: deelstructuren enerzijds en deelruimten anderzijds.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens aan bod:

- de cultuurhistorische situering van de gemeente
- de bestaande ruimtelijke structuur op bovengemeentelijk niveau (macroniveau)
- de bestaande ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau (microniveau)

1. CULTUURHISTORISCHE SITUERING**Kaart 10: historische evolutie van Bever**

In de Middeleeuwen behoorde Bever nog net tot het graafschap Henegouwen. De oude kern van het dorp was gelegen tussen de huidige parochiekerk Sint-Martinus en de kapel van Akrenbos, namelijk op het gehucht dat nu nog steeds de naam Burght draagt. Bebouwing ontwikkelde zich voornamelijk op de heuvelrug van Bever. Er vormden zich enkele gehuchten: Bloemendael, Burght, Commijn en Romont.

De Camstraete (Kamstraat) was een typische stratendries waarlangs rond 1631-1632 ook een kasteel gebouwd werd. Vandaar dat de dorpskern van Bever zich op het kruispunt van de Camstraete met Eeckhaute, tevens een belangrijke laan, ontwikkelde.

Aan de hand van historisch cartografisch materiaal schetsen we de historisch-landschappelijke evolutie van Bever.

Ferraris: 1770-1777

Wanneer de kaarten van Ferraris (eind 18^{de} eeuw) worden bestudeerd, is te merken dat de toen bestaande bebouwing vrij goed overeenkomt met de huidige gehuchten met uitzondering van Akrenbos. Het Akrenbos was toen nog geen gehucht en behoorde tot Lessines. Het bos Akrenbos was één groot boscomplex dat zich uitstrekte ten westen van Bloemendael, Burght en Broeck.

De beekvalleien met hun gesloten karakter vallen onmiddellijk op. De perceelsgrenzen worden afgebakend door houtkanten of bomenrijen. Tal van alluviale bossen komen voor in de valleien.

De meeste hoeven zijn typische kwadraathoeven, terwijl andere een U-vormige structuur bezitten. Ten tijde van Ferraris waren er zoveel hoeven dat het onmogelijk is om ze allemaal op te sommen.

Ph. Vander Maelen: 1846-1854

De kaarten van Ph. Vander Maelen tonen dat er in de hierop volgende periode van ca. 70 jaar heel wat bossen werden gekapt. Het meest opvallende is de verdwijning van 'Bievene Bosch', alsook de afname in oppervlakte van het Akrenbos. De bebouwing verschilt weinig van deze op de Ferrariskaart. Op deze kaarten worden ook de molens en grote boerderijen vermeld. Molens die werden opgericht zijn de molen van Freest, de Molen Rigaux en de molen van het Bos.

Dépot de la guerre: 1930-1939

Op de militaire topografische kaarten van 1930 valt de verdere ontginning van het Akrenbos tot huidige oppervlakte op waardoor een nieuw gehucht tot stand kwam.

Topografisch kaart: 1978-1993

Een halve eeuw later hebben de verschillende woonkernen een ware metamorfose ondergaan. Zowel Dorpskern van Bever als andere gehuchten zijn sterk gegroeid. Zo is er ook bebouwing waar te nemen doorheen het Akrenbos. Het fenomeen lintbebouwing is typerend voor deze periode. Voornamelijk lintbebouwing langs de N263 valt op. De ondertussen aangelegde A8 en de afrit op amper 1 km van Bever is waarschijnlijk de oorzaak van de verlinting.

Het is pas bij de vastlegging van de taalgrens in 1963 dat Akrenbos van Wallonië naar Vlaanderen werd overgeheveld.

Kaart 11: orthofoto: 1995

Tussen de topografische kaart en de orthofotokaart is er weinig verandering waar te nemen. De verschillende gehuchten bleven hun eigen identiteit bewaren. De bebouwing nam met mondjesmaat toe, dit gebeurde voornamelijk aan de randen in de gehuchten.

De beekvalleien bleven gedurende de geschiedenis grotendeels bewaard. Typerend voor Bever zijn de drassige beekvalleien met daartussen de open kouters. De beekvalleien bestaan voornamelijk uit weiden en alluviale restbosjes, al dan niet ingeplant met populier. De open kouters zijn gelegen op de hogere lemige gronden. Op de tertiaire heuveltoppen komen loofbossen voor.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACRONIVEAU (BOVENGEMEENTELIJK)

In dit deel wordt de globale structuur van de regio rond Bever geschetst. De belangrijkste ruimte-structurerende elementen zijn de natuurlijke, de nederzettings-, de economische en de infrastructuurelementen.

Bever is gelegen in het uiterste zuidwesten van het Pajottenland. Hierdoor kent de gemeente een bijzonder perifere ligging binnen de provincie Vlaams-Brabant. In het noordwesten grenst Bever aan de provincie Oost-Vlaanderen. In het zuiden grenst Bever aan het zuidelijk landsgedeelte meer specifiek aan de provincie Henegouwen met Edingen ten zuidoosten van Bever en Lessen ten westen van Bever.

Kaart 12: bestaande ruimtelijke macro-structuur

Natuurlijke structuur

Geografisch behoort Bever op macroschaal tot de Brabantse Leemstreek. Het leemdek rust op een meterdikke zandlaag waaronder zich dan weer een dikke kleilaag bevindt. Hierdoor ontstaan vele bronnen. Deze liggen aan de oorsprong van talrijke sloten en beken die in het landschap talrijke valleitjes hebben gevormd en deze monden uit in de Dender. De Dender vormt de grens met het Heuvelland. Naar het zuiden toe komt men geleidelijk terecht in het landschap van het Laagplateau met leemgrond.

Een belangrijke rivier in West-Pajottenland is ongetwijfeld de Marke. Deze ontspringt te Marke bij Edingen (in Wallonië) en mondt in de Dender uit te Twee Akren.

De streek situeert zich in het verlengde van de Zuid-Vlaamse getuigenheuvels en uit zich in een reliëfrijke streek met heuvelruggen en valleigebieden. Op de open kouters tussen de heuveltoppen vinden we voornamelijk de zeer vruchtbare akkerlanden.

In de brongebieden van de beken komen bosjes voor.

Nederzettingsstructuur

Bever profileert zich in een ruimere context als een uitgesproken landelijke gemeente. De bebouwing in het Pajottenland (ten NO van Bever en Bever zelf), de Vlaamse Ardennen (Oost-Vlaanderen, ten NW van Bever) als in het zuidelijke Waalse landsgedeelte concentreert zich voornamelijk in kleine compacte dorpen (zoals Galmaarden, Tollembeek, Gooik, Herne, Twee Akren...), maar ook in kleine steden met een functie van subregionale of kleine centra (zoals Geraardsbergen, Edingen en Lessen).

Deze stedelijke gebieden hebben de potentie om de dynamiek van de regio inzake bedrijvigheid op te vangen. Daarnaast dienen nieuwe stedelijke voorzieningen afgestemd te zijn op het kleinstedelijke belang van Geraardsbergen in haar ommeland. Geraardsbergen is voornamelijk een woonstad en een verzamelplaats van de pendelaars naar Brussel (door de aanwezigheid van spoor). Ook Edingen absorbeert vele pendelaars uit de omgeving richting Brussel. Ook voor andere bovenlokale voorzieningen beroept men zich op deze stedelijke gebieden (zoals secundaire scholen, winkels...), maar ook op Brussel en omgeving (gezien het hoge aantal mensen daar werkzaam).

Op lager niveau hebben de hoofddorpen een voorzieningenniveau ten aanzien van de basisvoorzieningen (lagere school, voedingszaken, lokale administratieve diensten...). In de omgeving van Bever betreft het Herne en Galmaarden. Volgende woonkernen, met voornamelijk een woonfunctie, situeren zich in de aanpalende gemeenten: Tollembeek, Vollezele (in het noorden), Herfelingen en Sint-Pieters-Kapelle (in het oosten), Moerbeke en Onkerzele (in het noordwesten).

Ook vinden we tussen de compacte dorpen linten en verspreide bebouwing in de open ruimte. Zij tasten in mindere of grotere mate de landschappelijke waarde van het gebied aan.

Dit gebied heeft uitgesproken open ruimtekwaliteiten en landelijke kenmerken die bewaard en waar mogelijk verstevigd moeten worden. Nochtans neemt de verstedelijkingsdruk er toe vanuit Brussel, ondermeer door de lagere grondprijzen en de landschappelijke pracht.

Economische structuur

Grote bedrijvigheid vinden we niet in het Pajottenland. Deze situeren zich eerder in de stedelijke gebieden (op de randen van andere deelgebieden), zoals Halle, dat deels zorgt voor de opvang van werken, diensten en verzorging voor het Pajottenland. Verder wordt de bedrijvigheid opgevangen in Geraardsbergen, Lessen en in Edingen.

Het open ruimtegebied tussen deze stedelijke kernen is bepalend voor de tewerkstelling in de landbouw. Voor Vlaanderen is dit gebied structuurbepalend. Vooral in het zuiden is de landbouw afgestemd op grootschalige akkerbouw.

Lijninfrastructuur

Het deelgebied wordt afgebakend in het westen door de Dender en in het oosten door de Zenne. De verbindingsweg tussen Ninove en Brussel, de N8, vormt ruwweg de noordelijke grens van het deelgebied. In het zuiden, op Waals grondgebied, vormt de A8 de ontsluitingsweg tussen Doornik, Halle en Brussel. Op- en afritten situeren zich net ten zuiden van de gemeentegrens in de buurgemeente Silly en verder zijn er ook op- en afritten in de omliggende gemeenten Edingen en Lessines. Een verfijning van dit wegennet gebeurt door verschillende regionale wegen zoals de N495 (Geraardsbergen-Edingen) en de N42 (Geraardsbergen-Lessen).

Dit deelgebied wordt tevens doorkruist met enkele spoorwegverbindingen: Geraardsbergen-Halle, Geraardsbergen-Ninove en Aat-Edingen.

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN BEVER

In Bever kunnen drie grote structuren onderscheiden worden: met name de open ruimte, de nederzettingsstructuur (met zowel wonen als werken) en de lijninfrastructuur.

3.1. Open ruimte

3.1.1. Natuurlijke structuur

De natuurlijke structuur wordt samengesteld uit fysiek-ruimtelijke elementen, die op een natuurlijke manier ontstaan zijn en/of een belangrijke invloed gehad hebben op de menselijke activiteiten. Het zijn de (abiotische) elementen uit het fysisch systeem (bodem, reliëf, water...) of de biotische natuurelementen (bossen, weilanden...).

3.1.1.1. Fysisch systeem

Kaart 13: reliëf en waterlopen

Geologische structuur en reliëf¹⁰

Bever situeert zich in het verlengde van Zuidvlaamse getuigenheuvels die zich uitsteken in een sterk golvend landschap, met brede depressies en brede leemruggen. Deze getuigenheuvels, die uitsteken boven het golvend landschap, hebben hun resistente laag te danken aan de tertiaire Diestiaanafzettingen met plaatselijke ijzerzandsteenbanken. Op andere plaatsen had erosie (in de vorm van afstromend water) vrij spel en trad denudatie op. Bever wordt in zuid-noordelijke richting doorkruist door beken, de Wijsbeek en Plasbeek. Langs de gemeentegrens lopen ook nog eens twee beken, de Arenbergbeek en de Eisbroekbeek. Zo kenmerken zich in Bever 2 heuvelruggen, met een westelijk steile rug en een oostelijk gelegen langgerekte heuvelrug, een derde gaat verder in de oostelijke gemeente Herne.

De hoogst gelegen heuvels in Bever situeren zich op een hoogte tot ca. 70m met een top ter hoogte van Commijn van 73,75m. De toppen van de getuigenheuvels zijn bedekt met loofbossen. De beekvalleien van de Plasbeek, Wijsbeek, d'Arenbergbeek en de Eisbroekbeek hebben een gemiddelde hoogte van 30m. De bosfragmenten bevinden zich hoofdzakelijk in de brongebieden van de beken.

Door de topografie van het terrein komt erosie op de akkers voor in Bever. De akkers verliezen hun vruchtbare bovenlaag en het sediment komt terecht in waterlopen, waardoor sommige beken dreigen dicht te slibben en meer ruimingwerken dienen uitgevoerd te worden (cfr. Plasbeek).

Hydrografie

Waterlopen – stromend water

Zuidwest Pajottenland behoort tot het Denderbekken. De waterlopen in Bever wateren af naar de Marke. Op grotere schaal behoort Bever tot de Markevallei.

Er zijn verschillende niet bevaarbare waterlopen, hieronder worden ze beschreven per categorie¹¹:

- Categorie 1 (onderhouden door het Vlaams Gewest): geen
- Categorie 2 (onderhouden door de provincies):
 - **d'Arenbergbeek**, op de gemeentegrens met Lessines (onderhouden door Henegouwen)
 - **Wijsbeek**, op grondgebied van Bever (onderhouden door Vlaams-Brabant)

¹⁰ Bron: Gysels H., 1993

¹¹ Bron: PRO GIS-Vlaanderen (13/06/2000), Vlaamse Hydrografische Atlas

- **Eisbroekbeek**, op de gemeentegrens met Galmaarden en Herne (onderhouden door Vlaams-Brabant)
- Categorie 3 (onderhouden door de gemeente): **Plasbeek**, op grondgebied Bever

Het hydrografische net wordt vervolledigd door een reeks naamloze loopjes die de waterhuishouding regelen (categorie 6).

Deze waterlopen, met aanpalende valleigebieden, worden aangeduid als waardevolle gebieden, die in een ruimer geheel natuurverbindingen zijn tussen gebieden aangeduid op de Biologische Waarderingskaart. Langsheen de verschillende beken komen beplantingen voor die mede het natuurverbindend karakter van de beek versterken.

Waterkwaliteit van waterlopen

De Plasbeek ontspringt ter hoogte van het Manhovebos. De bovenloop ontvangt enkel de afvalwaters van verspreid liggende bewoning. De dorpskern van Bever loost in de Plasbeek net voor de samenvloeiing met de Eisbroekbeek. De Plasbeek bezit over de ganse loop een slechte waterkwaliteit. Na de samenvloeiing met de Eisbroekbeek wordt de kwaliteit matig.

De Eisbroekbeek ontspringt ter hoogte van Sint-Pieters-Kapelle en vormt de natuurlijke grens tussen Bever en Herne enerzijds en tussen Bever en Galmaarden anderzijds. Ze werd niet onderzocht op waterkwaliteit.

De Wijsbeek ontspringt in de Bois Bara en Bois de Lessines in Henegouwen. Zij ontvangt afvalwaters van de gehuchten Muydt, Broeck, Burght, Akrenbos en Bloemendaal. Ze is verontreinigd over de volledige loop op grondgebied Bever.

De Arenbergbeek ontspringt in Lessines en vormt de natuurlijke grens tussen Lessen en Bever. Op grondgebied van Bever ontvangt ze de afvalwaters van de verspreide bewoning van de wijk Akrenbos en van de bewoners van 'Akrenbos Domein'. Ze werd niet onderzocht op waterkwaliteit.

Waterproblematiek

Zoals reeds gesteld in de planningscontext heeft de gemeente op bepaalde plaatsen te kampen met waterproblematiek. Naast de valleien zelf, die als natuurlijk overstromingsgebied tijdelijk kunnen te maken hebben met verhoogde waterstanden en zo aanleiding kunnen geven tot wateroverlast, worden door de gemeente zelf vier knelpunten aangehaald. Twee van de knelpunten hebben te maken met sedimentaanvoer en bodemerosie en de andere twee knelpunten hebben te maken met wateroverlast. Doordat de beken onder wegen ingebuisd zitten en er steeds meer verhardingen in de beekvalleien voorkomen, treden overstromingen op.

Wateroverlast doet zich voor ter hoogte van Puydt en aan de overgang van Bloemendaal naar Akrenbos. Problemen inzake bodemerosie doen zich voor ter hoogte van Broeck en Akrenbos.

3.1.1.2. Ecologisch systeem

Kaart 14: natuurlijke structuur

Bosstructuur: bossen en bosfragmenten

Akrenbos is gelegen tussen Lessines en Bever en maakt deel uit van een groter boscomplex Bois d'Acraen op het grondgebied van de provincie Henegouwen. Het ligt op de flank van een beekdal (d'Arenbergbeek). Het beekdal kenmerkt zich door een typische bronbosflora. Ondanks het feit dat het op een helling gelegen is, komen er weinig holle wegen of taluds voor.

Doorheen de geschiedenis is dit bos vrij veel afgenomen in oppervlakte en raakte het versnipperd. Begin deze eeuw kwam het bos tot op de rand van het gehucht Akrenbos. De bossen werden ontgonnen en omgezet tot landbouwgrond. Momenteel schieten nog 2 fragmenten over. Het meest zuidelijke fragment is het grootste en loopt verder in de gemeente Lessen / Lessines. Het tweede, meer noordelijke fragment is sterk versnipperd door weekendhuisjes. Beide fragmenten worden verbonden door d'Arenbergbeek. Het bos is van groot dendrologisch belang door het voorkomen van boswallen met oude grensbomen.

Langsheen Manhove komt eveneens een groter loofboscomplex voor, met name het **Manhovebos**. Het is een vrij gaaf gebleven bronbos dat ten tijde van Ferraris veel uitgestrekter was.

Het bosgebied is door het Vlaams gewest geselecteerd als VEN-gebied. In de omgeving van het Manhovebos komt nog een groot bosfragment voor.

Andere **kleine bosfragmenten** in Bever zijn voornamelijk alluviale bosjes met hier en daar aanplantingen van populieren. Ze situeren zich voornamelijk in de brongebieden van de beken.

Zowel het Akrenbos, het Manhovebos als de kleine alluviale bosjes worden als biologisch waardevol aangeduid in de Biologische Waarderingskaart.

Beekvalleien

Op het grondgebied van de gemeente komen volgende beken voor: d'Arenbergbeek, Wijsbeek, Plasbeek, Eisbroeckbeek.

De beken en de oeverbeplanting erlangs vormen een eigen ecologisch systeem. In de beekvalleien neemt de oeverbeplanting af. Hierdoor hebben de beekvalleien niet meer hun typisch gesloten karakter, zijn ze niet meer als groen lint in het landschap te herkennen en gaat hun functie als natte natuurverbinding achteruit.

Langsheen de beken liggen biologisch waardevolle percelen. Gezien de waterkwaliteit van de beken wordt de ecologische waarde ervan in vraag gesteld.

Ecologische infrastructuur

De ecologische infrastructuur in Bever wordt gevormd door bomenrijen, houtkanten, solitaire bomen, perceelsranden, bermen, poelen...

Houtkanten en bomenrijen werden vroeger veel gebruikt als perceelscheiding, veekering en voor de houtopbrengst. Het zijn vaak kleine natuurgebiedjes op zich en bieden plaats aan allerlei planten en dieren. De perceelsrandbegroeiing was ten tijde van Ferraris vrij algemeen, maar verdween op de kouters, terwijl in de traditioneel meer gesloten valleitjes de perceelsrandbegroeiingen behouden bleven. In Bever komen ze nu voornamelijk nog voor in de valleien en in het zuidelijk deel van de gemeente. Ze zijn vaak gekoppeld aan oude afwateringsgrachten.

Langs wegen en paden zijn er ook de ecologisch belangrijke bermvegetaties. Zij hebben immers zowel een toevluchts- als een corridorfunctie (verbindings- en doorgangsfunctie).

Door schaalvergroting in de landbouw verdwijnen steeds meer kleine landschapselementen.

3.1.2. Agrarische structuur

3.1.2.1. *Profiel van de landbouw*¹²

De landbouwevolutie kende vooral op het einde van vorige eeuw een kentering. De nijverheidsgewassen (koolzaad en vlas) werden steeds meer verdrongen naar de laatste plaats. Vanaf 1900 werden akkers omgezet naar weiden voor veehouderij. Te Akrenbos werd tot in de jaren 1960 voornamelijk aan kruidenteelt gedaan. Na de tweede wereldoorlog kende vooral de maïs een groot succes als voedergewas, waardoor andere voedergewassen in het gedrang kwamen.

De tewerkstelling in Bever is het hoogste in de landbouwsector. Het leeuwendeel van de 148 zelfstandigen in Bever, werkt als landbouwer. De agrarische bedrijven liggen hoofdzakelijk in het agrarisch gebied en enkelen in woongebied met landelijk karakter. Een dertigtal jaar geleden telde Bever nog een 120-tal landbouwbedrijven. In 1990 waren er nog 77 bedrijven, in 1999 nog 64. De landbouwtelling van 2007 geeft aan dat er nog 50 landbouwbedrijven aanwezig zijn in de gemeente. Dit toont aan dat het aantal agrarische bedrijven daalt (de agrarische activiteit vermindert) en dat er dus steeds meer boerderijen leeg komen te staan. Van de 50 bedrijven in 2007 geven slechts 5 bedrijven met een bedrijfsleider van meer dan 50 jaar oud dat ze een opvolger hebben. Dit geeft aan

¹² Bron: landbouwtellingen 1990, 1994-1999

dat de landbouwsector steeds moeilijker kan overleven en dat de trend van leegstaande boerderijen zich in de toekomst zal verder zetten.

Het bodemgebruik in Bever bestaat voornamelijk uit 2/3 akkers en 1/3 weiden. Op het gewestplan springt de grote gele zone voor agrarisch gebied dadelijk in het oog, wat het landelijk karakter van de gemeente benadrukt.

Momenteel veel geteelde gewassen in Bever zijn wintertarwe, maïs, wintergerst, suikerbieten en aardappelen. De vruchtbare leemstreek zorgt dan ook voor rijke oogsten. In de veeteelt is een duidelijke stijging waar te nemen in het aantal dieren tussen 1990 en 1999. Daarnaast treft men in Bever enkele hoogstamboomgaarden aan langsheen de boerderijen. Hier en daar komen laagstamboomgaarden voor, meestal als tuinbouw. Een voorbeeld is hier te vinden langs Broeck te Bever. Serreteelten zijn verwaarloosbaar in Bever.

Onderstaande tabel geeft een inzicht in de verschillende bedrijfstypes in Bever anno 2002.

Tabel 4: bedrijfstypes (aantallen en oppervlakte in %)

Bedrijfstype	Aantal bedrijven (%)	Oppervlakte (%)
Akkerbouw	13	8
Combinatie van rundvee	32	30
Melkvee	26	33
Varkens	2	0
Combinatie rundvee en akkerbouw	23	25
Combinatie rundvee, akkerbouw en veredeling	2	2
Gemengde landbouw	2	3

Uit de tabel blijkt dat ongeveer 1/3 van de bedrijven een combinatie met rundvee als bedrijfstype heeft. Andere belangrijke bedrijfstypes in de gemeente zijn melkvee, combinatie van rundvee en akkerbouw. Er komen slechts beperkt intensieve bedrijven voor. Er zijn slechts 2 varkensbedrijven, er komen geen mestvee-, pluimvee- of mestkalverenbedrijven voor.

Bekijken we het aantal dieren in de gemeente, dan zijn er 818 varkens in de gemeente, 1.176 melkkoeien, 1.029 stuks vervangingsvee (jonger dan 2 jaar) en 742 runderen. Gezien de vele runderen in de gemeente en de sterke positie van de melkveehouderij, is Bever vrij bekend om zijn hoevekazen (de Beverse Kazen) en zuivelactiviteiten.

De gemiddelde bedrijfsgrootte is op 10 jaar tijd met 4 ha gestegen. De totale oppervlakte cultuurgrond is in dezelfde periode met 20 ha toegenomen. Minder bedrijven hebben aldus meer oppervlakte, wat op schaalvergroting wijst. Deze schaalvergroting doet zich ook ruimtelijk voor. Verschillende aangrenzende percelen die in handen zijn van een zelfde landbouwer worden samengevoegd tot een groot perceel. Dit gaat meestal gepaard met het verdwijnen van de tussenliggende perceelsrandbegroeiingen.

De topografie van het terrein, samen met het verdwijnen van de perceelsrandbegroeiingen, leidt tot erosie van het terrein, waardoor de vruchtbare bovenlaag afstroomt en verdwijnt in de beken. Dit zal uiteindelijk repercussies hebben voor de landbouw.

3.1.2.2. *Ruimtelijke spreiding van de landbouw*

Kaart 15: agrarische structuur

Het landbouwgebied in Bever is alomtegenwoordig. Grote bouwvrije ruimten met hier en daar typisch landelijke bebouwing (vierkantshoeves, langgevelhoeves) typeren het beeld van de gemeente. Toch raakt het landbouwgebied steeds meer versnipperd door bebouwing en wegenis.

Gezien de lemige ondergrond, zijn de oogsten in de gemeente vrij rijk en is de landbouw economisch zeer belangrijk voor de gemeente.

Wat betreft de ruimtelijke neerslag van de landbouw kunnen we stellen:

- De **graas- en weilanden** bevinden zich voornamelijk in lager gelegen beekvalleien, nl. langsheen de westelijk gelegen Wijsbeek met aftakking en de oostelijk gelegen Plasbeek. In dit gebied bevinden zich enkele natuurwaarden.
- De **akkerbouwgebieden** spreiden zich over gans het grondgebied van Bever. Op kaart zien we een duidelijk verhoogde concentratie of grotere aaneengesloten akkerlanden langs de noord-zuid langgerekte heuvelruggen. Op de hoger gelegen delen van Bever bemerken we een menging van kleinere akkerlanden met landelijke bebouwing.
- De **agrarische bedrijven** liggen verspreid over het grondgebied van Bever. Langsheen de boerderijen treffen we enkele **boomgaarden** aan.

3.1.3. Landschappelijke structuur¹³

Kaart 16: landschappelijke structuur

In dit deel wordt het huidig ruimtelijk beeld van de gemeente Bever beschreven. Dit ruimtelijk beeld wordt opgebouwd uit samenhangende landschappen, met eigen karaktervol en/of esthetisch uitzicht en uit beeldbepalende elementen.

Bever behoort tot het zuidwestelijk Pajottenland, een reliëfrijk gebied gekenmerkt door een open landschap dat bijna volledig is ingenomen door landbouw. Boerderijen en grote vierkantshoeven sieren het landbouwgebied.

Het landschap in Bever kan in grote lijnen teruggebracht worden tot een tweetal landschappen: het gesloten valleilandschap en de heuvelruggen. De visuele en cultuurhistorische relatie tussen beide landschappen is haast verloren gegaan door bebouwing en wegen. In deze landschappen vinden we een aantal beeldbepalende elementen terug. De verschillende eenheden worden hieronder beschreven.

Valleilandschap

Langsheen de beken in Bever vormen de knotwilgenrijen en de hoogstambomen een landschappelijk geheel. De Beverse beken hebben een bepaalde esthetische waarde in het golvende landschap met hun kleine landschapselementen in de aanpalende valleigebieden en vormen een zogenaamde relictzone in de landschapsatlas.

In sommige gebieden vormen ze een zodanig dicht netwerk dat er sprake is van echte kleinschalige landschappen (voornamelijk de beekvalleien). Anderzijds kunnen kleine landschapselementen een verbindingsfunctie voor natuur uitoefenen tussen gebieden.

Biologisch waardevolle gebieden in Bever zijn de beekvalleien van de Wijsbeek, de Plasbeek, d'Arenbergbeek en de Eisbroekbeek die een aaneenschakeling van waardevolle percelen vormen. De belangrijkste bossen (Akrenbos en Manhovebos) in de gemeente zijn gesitueerd in de brongebieden van de beken. Ze zijn in een eeuw tijd sterk in grootte afgenomen en versnipperd. Ondanks het feit dat de bossen deels op hellingen gelegen zijn, komen weinig holle wegen of taluds voor.

Door schaalvergroting in de landbouw (cfr. profiel van de landbouw) verdwijnen de oeverbeplantingen en andere kleine landschapselementen. Hierdoor zijn de verschillende beekvalleien niet meer als een groen lint in het landschap herkenbaar.

Bovendien worden de verschillende buurtwegen door de landbouwers ingenomen (ingeploegd of geprivatiseerd), waardoor een netwerk van wandelverbindingen dreigt verloren te gaan.

In het gebied zijn een aantal markante gebouwen gelegen, gaande van vierkantshoeven tot kapelletjes.

Heuvelruggen

De hoger gelegen, drogere gronden worden veelal gebruikt als akkers. Af en toe komen nog perceelsrandbegroeiingen voor. Door schaalvergroting in de landbouw (cfr. profiel van de landbouw) zijn de perceelsbegroeiingen quasi allemaal verdwenen, verdwijnen andere kleine landschapselementen en worden oude landbouwwegels geprivatiseerd of ingeploegd. Het verdwijnen van de perceelsrandbegroeiingen leidt samen met de topografie van het terrein tot erosie.

¹³ Bron: Regionaal landschap Zenne, Zuun en Zoniën (www.rlzzz.be)

De open ruimte staat sterk onder druk van bebouwing die, omwille van mogelijk overstromingsgevaar in de beekvalleien, hoofdzakelijk op de heuvelruggen voorkomt. Het historisch gegroeide nederzettingsspatroon is nog duidelijk herkenbaar in het landschap: verspreid vinden we de aanwezigheid van talrijke landelijke boerenhoven. Deze bepalen voor een groot deel de identiteit van het Pajottenland.

Ook kenmerkend voor het gebied zijn de kleine en goed bewaarde dorpskernen van Bever en Akrenbos, de gehuchtjes en talrijke kruisen en kapellen. In de gehuchten en op de heuvelruggen liggen heel wat markante gebouwen. Omdat de gehuchten vaak lintvormig uitgroeien worden zichten op achterliggende landschappen soms geprivatiseerd.

Markante gebouwen en andere beeldbepalende elementen.

Verspreid in de gemeente Bever vinden we een aantal markante gebouwen terug. Onder ‘markant gebouw’ wordt verstaan een gebouw waarvan het behoud van algemeen belang is wegens de historische, wetenschappelijke, industrieel-archeologische, architecturale of andere socio-culturele waarde.

Ze zijn vaak opgenomen als bouwkundig erfgoed. Hiertoe behoren:

- De parochiekerken van Bever (St.-Martinus) en Akrenbos (St.-Gereon)
- De oude brouwerij, stokerij en maalderij van de gebroeders Rigaux (1789) – Plaats 9 en 9C
- De pastorie van Bever (Plaats 60) met neogotische inslag gedateerd 1902.
- Een groepering van 3 imposante dorpshuizen met voortuin uit de 19^{de} eeuw (Plaats 62, 63, 64)
- Oude dorpswoningen (Plaats 16, 44, 46)
- Klooster van Bever (Poreel 10a)
- Dubbelhuis (Plaats 47)
- Boerenhuizen (Broeck 3; Burght 9; Kamstraat 20) van de 18^{de} – 19^{de} eeuw
- Gesloten hoeves (Akrenbos 17; Broeck 8-hoeve Langhendries; Commijn 7 en 37; Eeckhout 14; Muydt 9; Puydt 19-20)
- Langgestrekte hoeves (o.a. Pontembeek 11)
- Kapellen (o.a. St.-Martinuskapel, O.L.V. Kapel Kamstraat, O.L.V. Kapel Pontembeek; kapel Puydt)
- Hof te Fontaine (Muydt 3)
- Hoeve Forbiseur (Puydt 30): gesloten hoeve

3.1.4. Toeristisch-recreatieve structuur

Verblijfsrecreatie

In de gemeente komt een verblijfsrecreatief gebied voor: Akrenbos Domein. Van de 85 percelen zijn er 59 permanent bewoond. Het betreft meestal minder gegoede gezinnen.

Het klooster Rosario werd omgevormd tot een bed and breakfast met mogelijkheden voor seminars en ed.

Dagrecreatie

Routes

In de gemeente Bever is de toeristisch-recreatieve structuur beperkt tot zachte recreatie. Veel mensen komen in de streek wandelen, fietsen of mountainbiken. Een aantal routes zijn uitgewerkt.

Ten behoeve van de wandelaars werden drie kapelletjesroutes uitgewerkt:

- De Akrenboswandeling
- De Romontwandeling
- De Bosmolenwandeling

Daarnaast zijn er de Kapelletjeswandeling (ca. 8 km) en de Burgwandeling (ca. 7 km).

Een aantal buurtwegen werd door landbouwers ingenomen en is in onbruik geraakt voor recreanten.

Voor de fietsers is er het fietsroutenetwerk van de provincie, waarin de verschillende recreatieve routes die voorheen bestonden werden in opgenomen, o.a. de Markeroute. Deze 45 km lange fietsroute vertrekt op het marktplein van Galmaarden en gaat via Viane richting Bever. In Bever voert de route langs de diverse gehuchten zoals Burght, Muydt, Torrezeel en Puydt. De fietsroute verlaat de gemeente in het oosten om verder te gaan richting Sint-Pieters-Kapelle in Herne. Vandaar uit gaat het via Tollembeek en Vollezele terug naar het beginpunt in Galmaarden.

In de gemeente zijn geen BLOSO-mountainbikeroutes gelegen.

Lokale recreatieve infrastructuur

In de gemeente zijn 3 voetbalvelden gelegen: een ter hoogte van de Plaats en twee ter hoogte van Pontembeek.

Daarnaast is er de sporthal 'Ter Plasbeek', gelegen aan de Plaats, naast het voetbalveld. De zaal wordt gebruikt door de plaatselijke volleybalclub en de school.

In Bever is een kaatsterrein gelegen aan de school.

3.2. Nederzettingsstructuur – wonen en werken

De nederzettingsstructuur is het patroon dat gevormd wordt door het geheel van alle bebouwingsvormen in een bepaald gebied. Het wonen als het werken zijn in Bever sterk met elkaar verweven. Vooreerst worden algemene kenmerken van het woningbestand, de demografische kenmerken, het socio-economisch profiel en de voorzieningen bekeken. Vervolgens wordt de nederzettingsstructuur van het buitengebied ruimtelijk onderverdeeld in woonkernen, gehuchten, linten en verspreide, geïsoleerde bebouwing.

3.2.1. Socio-economische en demografische gegevens

3.2.1.1. Kenmerken van het woningbestand

In 1999 telde de gemeente Bever ongeveer 735 woningen. Dit aantal werd berekend op basis van de volkstelling van 1991. In Bever werden toen ongeveer 658 woningen geregistreerd. Ongeveer 94% hiervan zijn eengezinswoningen en 6% appartementen. Op basis van de cijfers van de volkstelling kent Bever een groot aandeel (59%) oudere woningen (van voor 1945). Deze woningen hebben geen of slechts een klein comfort. Bever heeft een vrij verouderd woonpatrimonium. Veel markante dorpswoningen dateren uit de 18^{de} eeuw.

In de periode 1990-1999 werden 93 percelen bouwgrond verkocht, een gemiddelde van 9 percelen per jaar die een gemiddeld oppervlakte hebben van 11 are.

3.2.1.2. Demografische kenmerken

Op 1 januari 2000 telde de gemeente Bever 1.980 inwoners. Dit geeft een bevolkingsdichtheid van 100 inwoners per km². In 2000 woonden er 965 mannen en 1.015 vrouwen in Bever. Verdeeld over de verschillende leeftijdsgroepen tussen 0-19, 20-64 en 65+ jaar vindt men in Bever in 1999 respectievelijk 451 jongeren (ca. 23,6%), 1.135 volwassenen (ca. 59,6%) en 320 bejaarden (ca. 16,8%) die een totaal vormen van 1.906 inwoners. Het aandeel over de drie leeftijdsgroepen is vergelijkbaar met het aandeel in het Vlaams Gewest. Ten opzichte van 1991 is dit een stijging van 108 inwoners (+6%).

Het natuurlijk saldo en migratiesaldo bedroegen in 1999 respectievelijk 1 en 72. In 1999 telde Bever 13 geboorten en 12 sterfgevallen. In 1999 immigrerden 149 mensen en verlieten 77 mensen het grondgebied van Bever. Aangezien dit slechts cijfers zijn van 1 jaar, werd het gemiddelde berekend van het saldocoëfficiënt in de gemeente Bever tussen 1991 en 1999. Het gemiddeld natuurlijk saldo voor 1991-1999 bedroeg -3 en het migratiesaldo bedroeg gemiddeld 28. Hieruit kunnen we besluiten dat de stijging van de bevolking in Bever gemiddeld gezien in de periode 1991-1999 te wijten is aan de immigratie. De meeste inwijkelingen zijn mensen werkzaam in Brussel, Ternat, Halle, Asse... maar die toch een rustige woongemeente verkiezen, zoals Bever, met relatief goedkope bouwgronden. Bever wordt gekenmerkt door een grote suburbanisatie van uit het Brussels. Dit heeft tot gevolg dat het bestaande aanbod wordt ingenomen (met verdere verlating tot gevolg) en de prijzen van de bouwgrond stijgen. Dit is negatief voor de eigen bevolking.

3.2.1.3. Socio-economisch profiel

Bij de kengetallen werd een beeld geschetst van het socio-economisch profiel in Bever en werd een overzicht gegeven van de economische activiteiten. Daaruit bleek dat de bezoldigde tewerkstelling eerder laag is t.o.v. het aantal inwoners. Dit is normaal voor een buitengebiedgemeente.

De tewerkstelling situeert zich vooral in de tertiaire sector en in de quataire sector, meer bepaald in de administratieve en openbare diensten in Bever. In de secundaire sector werken 20 mensen. Bever telt 148 zelfstandigen, waarvan de meeste waarschijnlijk functioneren in de landbouwsector.

Daarentegen is het aandeel werklozen relatief hoog. Bever telt op 31 juni 2001 tien werkloze mannen en 23 werkloze vrouwen.

3.2.1.4. Voorzieningen en kleine ambachtelijke bedrijven

In dit punt worden enkel die voorzieningen besproken die een verzorgende functie hebben voor de plaatselijke bevolking en daarnaast ook de kleine ambachtelijke bedrijven die de economische structuur van de gemeente uitmaken. Deze zijn voornamelijk terug te vinden in de dorpskern vermengd met andere functies.

Winkels en diensten

In Bever is het winkelapparaat erg beperkt. De weinige winkels (die de bevolking voorzien van dagdagelijkse producten) en diensten in Bever liggen voornamelijk gegroepeerd in de dorpskern van Bever. Deze maken integraal deel uit van de bewoningsstructuur van Bever. In Akrenbos vindt men geen winkels of voorzieningen.

Door het groot aantal inwijkelingen in de gemeente Bever is het voor het winkelapparaat in de gemeente steeds moeilijker om te overleven. De inwoners die in Brussel of andere steden gaan werken brengen hun boodschappen mee.

Ambachtelijke bedrijfjes

Gezien de gemeente niet beschikt over een lokaal bedrijventerrein of een ambachtelijke zone worden de bedrijven verweven met het wonen in de kern van Bever of in het landelijk woongebied opgericht. Verspreid in de open ruimte komen eveneens nog enkele bedrijven voor. Gezien de verweving tussen wonen en bedrijvigheid wordt af en toe hinder ten opzichte van omwonenden vastgesteld. Ten behoeve van de bedrijvigheid worden her en der in achtertuinen loodsen en opslagplaatsen opgericht. De zonevreemde (niet gelegen in industriegebied, ambachtelijke zone of woonzone) bedrijfjes (garage, schrijnwerkerij...) liggen zowel in het woongebied met landelijk karakter als in het agrarisch gebied verspreid over de verschillende gehuchten in Bever. Ze maken ongetwijfeld deel uit van de nederzettingsstructuur, indien ze gekoppeld zijn aan andere bebouwing.

Kaart 17: zonevreemde ambachtelijke bedrijven in Bever

Volgende tabel toont de zonevreemde bedrijven in Bever, opgemaakt door de GOM en het gemeentebestuur van Bever:

Tabel 5: zonevreemde ambachtelijke bedrijven in Bever

Bedrijf	Straat en nr	bestemming	activiteit	Nace	Nr
Weverbergh	Akrenbos 92	LWAG	Schrijnwerkerij	45421	1
Capiau Jean, P	Bloemendael 11	AG	Garage, werkhuis (herstellingen), motorzagen	50000 - 29403	2
Thibaut P	Burght 2	AG	Electrische gereedschappen	51610	3
Proline-Wood	Eeckhout 12	AG	Houtdraaiwerk	20510	4
Garage Bertrand Van Belle	Kamstraat 5	AG	Garage	50000	5
Valuplast BVBA	Pontembeek 21	AG	Vervaardigen van sigarettenfilters	16000	6
Drukkerij Arno-Langendies C	Pontembeek 24	AG	Drukkerij	22220	7
Gelaude Johan	Puydt 6	WGLK+AG	Transport	60242	8
Deker CVBA	Romont 38	AG	Vervaardiging van metalen ramen en deuren	28120	9

Bever telt, volgens RSZ in 1999, 29 inrichtingen die mensen te werk stellen. Dit is het laagste aantal voor het ganse arrondissement Halle-Vilvoorde. De aanwezigheid van 3 polen (Geraardsbergen,

Edingen en Lessines/Lessen) rond Bever en het uitzonderlijk landelijk karakter heeft zijn invloed op de weinige bedrijvigheid en voorzieningen in Bever.

Algemene openbare voorzieningen

De gemeentelijke voorzieningen zijn bijna allemaal gesitueerd in de dorpskern van Bever centrum ter hoogte van de Plaats, de dorpsstraat. Het zijn onder ander het gemeentehuis, de politie en het OCMW.

Er zijn twee kerken en begraafplaatsen aanwezig. Één op de Plaats en één in het gehucht Akrenbos, dat voor 1963 niet bij Bever behoorde. De begraafplaats van Bever werd recent uitgebreid binnen de zone voor dienstverlening. De rest van de zone voor dienstverlening is ingenomen door landbouw.

De gemeente heeft enkele glascontainers staan ter hoogte van de sportzaal – gemeentehuis.

De gemeente beschikt zelf over een groencontainerpark in Muydt. Voor de overige zaken (steenpuin...) zijn de inwoners aangewezen op de containerparken in de buurgemeenten Edingen en Silly. Het gemeentelijk groencontainerpark is momenteel zonevremd gelegen en sluit niet aan bij een dorpskern.

Sportvoorzieningen

De sportvoorzieningen in Bever beperken zich tot drie voetbalvelden, een sportzaal en een kaatsterrein.

De voetbalvelden worden gebruikt door Voetbalclub Koninklijk Excelsior Bever, opgericht in 1936 en kent momenteel ca. 300 leden. De voetbalvelden zitten verspreid over twee locaties. Het oorspronkelijke voetbalveld bevindt zich op de Plaats, aansluitend bij het gemeentehuis. In de jaren '80 werd er door het toenemend succes van de voetbalclub een tweede veld aangelegd in de Pontembeek, ten zuiden van de dorpskern Bever. In de jaren '90 werd hier nog een tweede terrein bij aangelegd. Al deze voetbalvelden zijn zonevremd gelegen.

De sportzaal wordt gebruikt door de plaatselijke school en de volleybalclub, maar is ontoereikend voor het grote aantal leerlingen. Ook de sporthal is zonevremd gelegen.

Een kaatsterrein is gelegen binnen het BPA Freest, aan de school van Bever.

Onderwijsvoorzieningen

Bever telt 1 gemeentelijke basisschool met 1 vestiging in Kerkhove en 2 vestigingen in Akrenbos (kleuterschool en basisschool). Voor middelbaar onderwijs is de jeugd aangewezen op de buurgemeente Geraardsbergen. De school in Akrenbos situeert zich in woongebied met landelijk karakter.

3.2.2. Ruimtelijke kenmerken

Kaart 18: nederzettingsstructuur

3.2.2.1. Ruimtelijke neerslag van woningen in Bever

In wat volgt geven we een ruimtelijk beeld van de nederzettingsstructuur in Bever met een duidelijke hiërarchie in woonconcentratie, dichtheid van bebouwing, voorzieningenaanbod en ruimtelijke schikking.

Er zijn in Bever geen deelgemeenten te onderscheiden, Bever is een faciliteitengemeente wat het fusioneren onmogelijk maakt. Bever heeft een beperkte oppervlakte en een beperkt aantal inwoners met nog geen bevolkingsdichtheid van 1 inwoner per ha, maar Bever telt wel 17 gehuchten. De bewoning is dan ook verspreid over de diverse gehuchten die luisteren naar namen zoals Burght, Pontembeek, Puydt, Ghesuele... Straten hebben hier geen naam, de woningen zijn er per gehucht genummerd.

Dorpskernen

In Bever kunnen we twee kernen onderscheiden. Dit zijn de dorpskern van Bever (die meerdere gehuchten omvat) en het westelijk gelegen Akrenbos, dat voor 1963 niet tot Bever behoorde maar samen met Deux Acren en de Kouterstraat in Viane een aparte gemeente uitmaakte, met name Deux Acren.

Dorpskern van Bever

De dorpskern van Bever valt onmiddellijk op door haar geconcentreerde ligging rond de kerk.

Het woongebied binnen de dorpskern, is in het gewestplan aangeduid als een gebied met landelijk karakter, maar is in realiteit een dicht bebouwde woonzone met voornamelijk gesloten bebouwing in een netwerk van nauwe straatjes. De dichtheid van bebouwing in de kern is vrij groot (23 woningen per ha). Dit gebied bevindt zich op het kruispunt van de twee gewestwegen in Bever, de N263 en de N249. Het lijnvormig gehucht Plaats, vormt als het ware de dorpsstraat in Bever. Ten oosten van de kern vinden we de vallei van de Plasbeek.

Uitwaaiend komt een verlinting voor langs de gewestwegen. Een lintvormige uitloper vinden we langs de N263. In 1996 werd een BPA goedgekeurd dat het dorp verder aanvulde met een sociale verkaveling. Hiervoor werd een klein reservegebied voor woonwijken ten zuiden van de dorpsstraat aangesneden. Bijkomend is er een sociale verkaveling opgemaakt en goedgekeurd, waarvan alle kavels verkocht zijn.

De weinige winkels die de Beverse bevolking voorziet van primaire voorzieningen zijn t.h.v. de Plaats geconcentreerd. Enkele andere diensten (arts, landmeter...) en kleine ambachtelijke bedrijven maken tevens deel uit van de dorpskern van Bever en omringende gehuchten.

Zowel het gemeentehuis, de politie, een voetbalveld en sportcentrum zijn ingeplant langs deze dorpsstraat en liggen allen dicht bij elkaar (geclusterd). Desondanks kan niet gesproken worden van een samenhangend geheel.

De inrichting van het openbaar domein laat te wensen over en is volledig afgestemd op de wagen. Er zijn gigantisch veel parkeerplaatsen, de wegen zijn zeer breed, wat ongewenst vrachtverkeer aantrekt, en het geheel is vrij onoverzichtelijk.

Binnen het dorp zijn een aantal markante gebouwen gelegen, voornamelijk oude dorpswoningen uit de 18^{de} eeuw. De meeste zijn geconcentreerd rond de Plaats. Het zijn meestal oude dorpswoningen. De oude brouwerij en het klooster zijn beeldbepalende elementen in de kern.

Dorpskern Akrenbos

Ten westen van de dorpskern van Bever bevindt zich een tweede, zij het veel kleinere kern met name Akrenbos. Het kent tevens een lager voorzieningenniveau dan de dorpskern van Bever. Er bevindt zich een schooltje, een kerk en een kerkhof dat de kern versterkt. Overige voorzieningen zijn er echter niet te vinden (uitgezonderd een bank en twee kleine bedrijfjes). Dit is te wijten aan het feit dat Akrenbos sinds 1963 deel uitmaakt van Bever en een eigen geschiedenis heeft. Morfologisch verschilt Akrenbos echter weinig van de overige gehuchten.

Ook hier is het woongebied een woongebied met landelijk karakter. Het woongebied bevindt zich langs de verbindingsweg richting Lessines en de hierop dwarsliggende kleine wegen. Momenteel bevinden zich een groot aantal woningen in Akrenbos in agrarisch gebied en vormen een deel van de zogenaamde zonevreemde woningen.

Gehuchten¹⁴

In Bever bevinden zich naast de kern enkele gehuchten. Een aantal van deze gehuchten is sterker uitgegroeid dan de andere. Dit is waarschijnlijk te wijten aan de ligging van deze gehuchten. Gehuchten gelegen langs drukke wegen zijn meer uitgegroeid dan deze gelegen in de open ruimte.

¹⁴ Gehucht: zie woordenlijst

Ter hoogte van het gehucht **Burght** vinden we in de omgeving van het kruispunt tussen de verbindingsweg met Lessines en de dwarsliggende weg ook een geconcentreerde zone van bewoning met uitlopers van de kern. De oude dorpskern was ter hoogte van Burght gesitueerd, op het hoogst gelegen deel van Bever. Op de top van de heuvelrug ontwikkelde zich verder bebouwing. Dit was reeds te merken op de Ferrariskaart en is dus historisch gegroeid. Ten opzichte van de andere gehuchten kent dit gehucht dan ook een grotere oppervlakte, een dichtere bebouwing en zijn er enkele ambachtelijke bedrijfstakken aanwezig.

Niet alleen het gehucht Burght onderscheidt zich van andere kleinere en verspreide gehuchten, maar ook het gehucht **Romont** breidde zich in grotere mate uit dan de andere, waardoor het aantal woningen sterker primeerde op de aanwezigheid van boerderijen.

Commijn was oorspronkelijk een gehucht dat zich verder ontwikkeld heeft tot een woonlint langsheen de N263.

Tussen de belangrijkste wegen in Bever vinden we grote uitgestrekte gebouwwrije ruimte. Deze gronden zijn akkergebieden of weiden. Clusters van bebouwing zijn in deze agrarische gebieden te vinden en zijn geconcentreerd in een aantal kleinere gehuchtjes, zoals **Muydt, Torrezeel, Ghesuele...** Ze hebben een kleinere oppervlakte, minder dichte bebouwing en enkel de aanwezigheid van agrarische bedrijven. De gehuchtjes zijn meestal in lintvorm langs bestaande smalle wegen. De bebouwing wordt over het algemeen gekenmerkt door landelijke boerenhoven, waarvan enkele nog dat typisch kwadraatvorm hebben behouden.

Woonlinten

Zoals in de omliggende gemeenten komt ook in Bever veel lintbebouwing voor, deels toegelaten volgens een lintvormige zone voor landelijk wonen op het gewestplan, deels zonevreed. De lintbebouwing komt enerzijds voor als een uitloper van bebouwingskernen en anderzijds losstaand langsheen oude verbindingswegen. De gehuchten **Commijn, Eeckhout en Bosstraat** zijn uitgegroeid tot woonlinten en maken integraal deel uit van de nederzittingsstructuur.

Deze (nieuwe) woningen hebben meestal geen stedenbouwkundige of typologische eenheid en zorgen voor een breuk in het landschap. Momenteel is langs de N263, als verbindingsweg tussen Geraardsbergen en Wallonië of vanwege de goede ontsluiting naar de A8, steeds meer lintbebouwing aan te treffen.

Verblijfsrecreatiegebied Akrenbos Domein

In het verblijfsrecreatiegebied ten noordwesten van de dorpskern Akrenbos zijn momenteel een 80-tal mensen gedomicilieerd. Alhoewel het een verblijfsrecreatief gebied betreft, is permanente bewoning volgens huidige bestemming niet toegelaten en dienen hiervoor oplossingen gezocht te worden. Veelal minder bemiddelden zijn er goedkoop gehuisvest.

Een verkavelingsaanvraag werd ingediend in 1967, maar werd geweigerd. In deze zone werden toch een 59-tal (weekend)huisjes gebouwd. In de vaststelling van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bij KB van 7 maart 1977 werd deze zone ingekleurd als gebied voor verblijfsrecreatie, waar enkel weekendverblijven werden toegestaan. In 1994 werd een regularisatievergunning ingediend, maar opnieuw werd ongunstig advies gegeven door de gemachtigde ambtenaar in 1995.

3.2.2.2. Zonevreedde woningen

Kaart 19: situering zonevreedde woningen

Net zoals in vele landelijke gemeenten in Vlaanderen, kenmerkt de problematiek van de zonevreedde woningen zich ook in Bever.

Langs lintvormige uitlopers van woonkernen bevinden zich systematisch woningen in agrarisch gebied. In Bever uit zich dit in een zonevreedd woonlint langsheen de Kamstraat (uitloper van de dorpskern) en zonevreedde uitlopers ter hoogte van de dealkern Akrenbos.

Verder opvulling van wettelijk toegelaten woonlinten is een andere vorm van zonevreeddheid die zich voornamelijk langs de N263 en de N249 verspreidt.

De vele landelijke gehuchten (Muydt, Pontembeek, Ghesuele, Torrezeel, Bloemendaal) zijn ontstaan door de vestiging van boerderijen die later aangevuld werden met woningen. De inplanting van de woningen zijn zonevreemd en kenmerken zich over de landelijke gehuchten in Bever.

3.3. Infrastructuur

Dit zijn verbindende elementen (wegen, spoor, waterwegen...) tussen de verschillende activiteiten in de functionele ruimte. Het zijn duidelijk herkenbare elementen in het fysieke landschap.

Kaart 20: verkeersinfrastructuur

3.3.1. Verkeersinfrastructuur

De gemeente wordt doorkruist door twee gewestwegen, nl. de N263, welke van Silly (zuiden) naar Viane (noorden) gaat en de N249, die verbinding geeft tussen Bever-dorp en de N495 Edingen Geraardsbergen. Dit zijn lokale verbindingswegen (lokale wegen type I), die verbinding mogelijk maken tussen Bever en enkele aanpalende gemeenten en de A8.

Andere belangrijke gemeentewegen zijn de weg die de dorpskern van Bever verbindt met de gehuchten Burght en Akrenbos en die de verbinding maakt met Broeck en Muydt en zo ook met aanpalende gemeenten. De gebiedsontsluitingswegen (lokale wegen type II) geven ontsluiting van woonwijken naar de gemeentelijke en bovengemeentelijke verbindingswegen.

Overige wegen in Bever zijn echter lokale toegangs- en ontsluitingswegen, tussen de verschillende kleinere gehuchten in Bever. De verblijfsstraten zorgen voor de ontsluiting van woningen en landbouwgronden, als aanvullende functie kunnen zij een verbindingsweg vormen voor het fietsverkeer en lokaal autoverkeer.

3.3.2. Openbaar vervoer

De gemeente is over het algemeen gezien vrij zwak bedeed op vlak van openbaar vervoer. Er komen in de gemeente 3 buslijnen voor met erg beperkte frequentie, beperkt bedieningsgebied en vooral gericht op Geraardsbergen. Er is geen spoorlijn.

3.3.2.1. Buslijnen

De gemeente wordt ontsloten door drie buslijnen met name lijn 72 (Geraardsbergen-Galmaarden-Bever), lijn 73 (Geraardsbergen-Viane-Bever) en lijn 161 (Geraardsbergen-Leerbeek).

Het openbaar vervoersaanbod van De Lijn Oost-Vlaanderen richt zich voornamelijk naar de schoolgaande jeugd. Lijn 72 en 73 rijdt 's morgens éénmalig richting Geraardsbergen en 's avonds éénmalig richting Bever. Verder is er op maandag nog één marktbus.

Op lijn 161 van de Lijn Vlaams-Brabant rijdt er overdag, tijdens de schoolperiode, van maandag tot vrijdag, elk uur een bus. Lijn 161 rijdt 's zaterdags slechts op beperkte tijdstippen en rijdt niet op zonen feestdagen. Hier kunnen de reizigers gebruik maken van een weekendbelbus. Lijn 161 bedient enkel het noordoosten van de gemeente.

3.3.2.2. Spoorverkeer

Op het grondgebied van Bever bevindt er zich geen spoorlijn. De gemeente is wel gelegen binnen een driehoek van spoorlijnen, nl. de lijnen Geraardsbergen-Edingen, Geraardsbergen-Aat en Aat-Edingen. De inwoners kunnen terecht in de stations van de buurgemeenten Geraardsbergen, Galmaarden, Lessines, Bassilly en Edingen.

3.3.3. Langzaam verkeer

Over het ganse grondgebied van de gemeente zijn geen fietspaden aanwezig.

De functionele fietsroutes situeren zich langs de 2 gewestwegen en langs de belangrijkste gebiedsontsluitende wegen.

Enkele acties uit het mobiliteitsplan hebben betrekking op de signalisatie van de fietsroute. Het uitbouwen van het fietsroutenetwerk tot fietspadennetwerk is niet haalbaar, maar meestal ook niet nodig door de lage verkeersintensiteiten op de landelijke wegen. Om het gebruik van de geselecteerde fietsroutes aan te moedigen, wordt een eigen bewegwijzering voor fietsverkeer voorzien.

Een andere belangrijke doelstelling uit het mobiliteitsplan betreft het veilig inrichten van de verbindingen tussen de belangrijke woongebieden en de haltes voor openbaar vervoer en de scholen.

3.4. Synthese bestaande ruimtelijke structuur

Kaart 21: bestaande ruimtelijke structuur Bever

De kernen van de gemeente zijn enerzijds de dorpskern Bever met de aanwezigheid van een aantal basisvoorzieningen en een grotere bebouwingsdichtheid en anderzijds de kleinere kern Akrenbos, dat weinig verschilt van een aantal andere gehuchten. Ter hoogte van het gehucht Burght is ook een geconcentreerde zone van bewoning met uitlopers van de kern terug te vinden.

De structuur van de gehuchten is historisch gegroeid. Bepaalde gehuchten zijn uitgegroeid tot een woonlint. Vandaag valt voornamelijk de lintbebouwing langs de N263 op en wordt de structuur meer bepaald door de ligging van de wegen dan door het reliëf. Daarnaast liggen verschillende gehuchten verspreid in de open ruimte. Boerderijen maken het leeuwendeel uit van de bebouwing in deze gehuchten.

De valleigebieden van de Wijsbeek en de Plasbeek zijn dominant aanwezig in de ruimtelijke structuur. Verder zijn boscomplexen zoals het Akrenbos en het Manhovebos bepalende groensites in Bever met een belangrijke natuurwaarde. Ter hoogte van het Akrenbos situeert zich tevens een weekendverblijfzone 'Akrenbos Domein', waar permanente bewoning voorkomt in de kleine chalets omgeven door een groene bosrijke omgeving.

Tussen de langgerekte heuvelruggen situeren zich nog enkele grote aaneengesloten open ruimten (akkers en weiden). In deze agrarische gebieden zijn de verschillende gehuchtjes gesitueerd.

In de gemeente is geen bedrijventerrein aanwezig. De kleine ambachtelijke bedrijfjes en andere winkels en voorzieningen zitten verweven in de kernen of zonevreemd in het agrarisch gebied (al dan niet hinderlijk).

Met betrekking tot de infrastructuur zijn de gewestwegen de N263 en de N249 de dragers van de gemeente samen met de twee andere gebiedsontsluitende wegen naar Akrenbos-Lessen en naar Muydt-Lessen.

Gezien de schaal van de gemeente werd besloten niet specifiek van deelruimten of deelstructuren te spreken. Er wordt uitgegaan van enkele lokale problemen in de gemeente die grotendeels terug te brengen waren tot een tweetal deelgebieden, Bever en de open ruimte.

Deze tweedeling werd verder doorgetrokken in het richtinggevend deel. De keuze van deze deelgebieden lijkt vrij logisch. Binnen de gemeente is de tweeledigheid tussen de kern en de rest van het gebied, de open ruimte, duidelijk te merken. Door Bever en de open ruimte als aparte gebieden te behandelen, kunnen we focussen op enkele concrete problemen in de gemeente en een gepaste oplossing voorstellen.

Voor Bever betreft dit vooral de ontwikkelingen naar wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. In de open ruimte worden eigen ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt voor wat betreft landbouw, natuur, recreatie, wonen, bedrijvigheid, enz. De samenhang tussen de verschillende deelstructuren wordt uiteraard niet uit het oog verloren. In de open ruimte zullen enkel kleinschalige ontwikkelingen worden toegelaten. Akrenbos wordt gerekend tot de open ruimte, gezien er geen echt kernegevoel is en het morfologisch weinig verschilt van de andere gehuchten.

Kaart 22: deelgebieden in Bever

DEEL 4: PROGNOSES

Leeswijzer

In het voorlaatste deel van het informatief gedeelte wordt een beeld geschetst van de behoefte aan ruimte die vanuit verschillende sectoren kan worden vastgesteld of waarvoor een prognose kan worden opgesteld.

In Bever komt dit het neer op een prognose voor:

- de nederzettingsstructuur (ruimte voor wonen)
- de ruimtelijk-economische structuur (ruimte voor bedrijvigheid)

In de ruimtelijke structuurplannen (RSV en RSVB) van de hogere overheden wordt inzake wonen reeds een kader aangegeven. Dit komt eveneens aan bod in dit hoofdstuk.

1. WONEN

1.1. Woonprognose

De behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt voornamelijk bepaald door het bijkomend aantal gezinnen. We gaan er immers van uit dat elk gezin recht heeft op een eigen woning.

In het RSVB wordt op basis van de prognose in het RSV (**planperiode 1992-2007**) en rekening houdend met de trendbreuk en de verdeling van bijkomende woningen in stedelijke gebieden versus het buitengebied en deels ook met de effectieve trend van de voorbije jaren, informatief een doorrekening gemaakt tot op het niveau van de gemeenten. Deze doorrekening wordt overgenomen in het structuurplan Bever.

In het RSVB wordt berekend dat voor Bever tussen 1992 en 2007 voor ca. 136 woningen plaats gevonden moet worden¹⁵. Ondertussen werden in deze periode 128 bijkomende gezinnen in de gemeente geregistreerd. Voor deze periode zou hierdoor nog een resttaakstelling overblijven van 8 woningen. Indien ook rekening gehouden wordt met het aantal huishoudens er in de periode 2007-2008 zijn bijgekomen, dan is deze resttaakstelling ook al opgebruikt.

Voor de **planperiode 2007-2012** doet het RSVB noch het RSV een uitspraak. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de prognose opgemaakt door de studiedienst van de Vlaamse Regering, de SVR-2005 huishoudprojectie voor de periode 2005-2025¹⁶. Deze prognose vertrekt van 01/01/2004 en maakt een prognose die rekening houdt met een zwakke of sterke gezinsverduunning.

Een vergelijking van deze prognose met het actueel aantal gezinnen voor 1/1/2008 geeft op het eerste zicht aan dat deze prognoses voor Bever achterhaald zijn (respectievelijk: SVR-2005-ZV = 799; SVR-2005-SV = 803; actuele toestand = 821). Indien wordt gekeken naar de gezinsevolutie in de periode 2005-2008, dan wordt vastgesteld dat de actuele evolutie in Bever het best aanleunt bij de prognose van de zachte gezinsverduunning (respectievelijk: SVR-2005-ZV = +23; SVR-2005-SV = +27; actuele toestand = +20 gezinnen).

Een gezinsverduunning wordt in Bever niet echt vastgesteld. Sinds 1997 situeert het aandeel van de alleenstaanden zich rond 25% van het totaal aantal huishoudens. Een stijging is eerder vast te stellen bij de huishoudens met twee personen (sinds 1997 een stijging met ca. 5%). Een daling wordt vastgesteld bij de grotere gezinnen (4 personen en 5 personen of meer).

¹⁵ RSVB, pag. 147

¹⁶ http://aps.vlaanderen.be/statistiek/cijfers/stat_cijfers_demografie_nieuw_cubus.htm en <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr/publicaties/Publicaties/svr-studies/svr-technisch-rapport-2007-1.pdf>; prognose die ook gebruikt wordt in het lokaal sociaal beleidsplan.

De grotere gezinsstijging, samen met de toename van huishoudens van twee personen bevestigt de aantrekkingskracht van de gemeente Bever voor tweeverdieners. Het lijkt dan ook logisch om naar de toekomst toe eerder rekening te houden met een bevolkingsprognose die rekening houdt met een zwakke gezinsverdunding.

Bij het berekenen van de woonbehoeften dient eveneens rekening gehouden te worden met een permanent aandeel kwalitatieve woongelegenheden die leegstaan teneinde een woonwissel toe te laten, de **frictieleegstand** genaamd. De Vlaamse richtnorm voor buitengebiedgemeenten is 3%.

1.2. Totale kwantitatieve woonbehoefte

In totaal zijn er in de periode 2007 – 2012 ongeveer **35 bijkomende woongelegenheden** nodig om de aangroei van het aantal gezinnen in Bever op te vangen. De berekende behoefte wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 6: raming van de kwantitatieve woonbehoefte

	1992 – 2007 (verdeling RSVB)	2007 – 2012 (SVR-2005 zwakke verdunding)	2012-2017 (SVR-2005 zwakke verdunding)
Berekende taakstelling	136	34	33
Bijkomende huishoudens periode 1992-2007	128	-	-
Resttaakstelling 1992-2007	8	-	-
Frictieleegstand (3% van het aantal gezinnen)	-	1	1
Totale kwantitatieve vraag aan bijkomende woningen	0	35	34

1.3. Kwalitatieve behoefte

Elk gezin wenst in een aangepaste woning te wonen. Een discrepantie tussen de huidige en de gewenste situatie is meestal de drijfveer om te verhuizen. Deze is, naast de inkomensontwikkeling, vooral afhankelijk van levens- en gezinscyclus.

Een aantal belangrijke trends zullen leiden tot andere (kwalitatieve) behoeften aan bouw mogelijkheden:

- De toenemende gezinsverdunding – vooral door veroudering van de bevolking – zal een grotere vraag aan (al dan niet kleinere) woningen doen ontstaan: appartementen, woningen met kleinere of zonder tuin, woningen met specifieke zorgvoorzieningen (zoals serviceflats met daaraan gekoppelde voorzieningen). Ook qua ligging en woonomgevingskwaliteiten worden andere eisen gesteld dan voorheen.
- De afnemende behoefte aan bijkomende woningen (doordat de bevolking langzamer groeit en de stijging van het aantal gezinnen minder sterk zal worden) maakt dat het kopen van een bestaande woning meer en meer de overhand zal krijgen.
- Door de globale stijging van de prijzen op de vastgoedmarkt enerzijds en de demografische ontwikkelingen anderzijds wordt verwacht dat het bekostigen van een eigen woning voor steeds meer gezinnen een probleem zal gaan vormen.

Een coherent overheidsbeleid kan hieraan deels een antwoord bieden door een doelgroepenbeleid voorop te stellen in het woonbeleid. De gemeente Bever houdt bij de bepaling van de (kwalitatieve) behoefte aan bouw mogelijkheden rekening met een tweetal doelgroepen:

- De gezinnen met een bescheiden inkomen (sociale woningen): momenteel is er in Vlaanderen een tekort vastgesteld aan sociale woningen, met name sociale huurwoningen, voor gezinnen die zich geen eigen woning kunnen veroorloven. Bovendien wordt verwacht dat in de toekomst nog meer gezinnen niet meer de mogelijkheid tot eigendomsverwerving zullen hebben, voornamelijk door het stijgend aantal senioren (terugvallen op pensioen) en het stijgend aantal alleenwonenden en

eenoudergezinnen). Wat betreft de kwantificering van de behoefte kunnen een aantal indicatoren inzake sociale huisvesting worden vooropgesteld. Ook in Bever is een tekort aan sociale woningen

- De senioren (serviceflats en rusthuisbedden): door snelle vergrijzing van de bevolking zal de behoefte aan voor senioren aangepaste woningen sterk doen toenemen. De gemeente kan een beleid voeren voor senioren door de bouw van serviceflats, appartementen en kangoeroewoningen.

In de onderstaande paragrafen wordt een overzicht gegeven van de behoefte aan woningen door de berekening van de behoefte aan woongelegenheden in het kader van het doelgroepenbeleid.

1.3.1. Sociale huisvesting

Sociale huurwoningen

Berekeningswijze

De nood aan sociale woningen wordt berekend enerzijds aan de hand van het huidige tekort aan sociale woningen en anderzijds aan de hand van de toekomstige behoefte in de loop van de planperiode. Deze wordt bepaald door het toepassen van de richtlijnen van het RSVB.

Berekening

Op de wachtlijst voor recent gerealiseerde sociale huurwoningen in de gemeente, staan ca. 2 gezinnen als kandidaat-huurder. Aangezien er 6 sociale huurwoningen zijn, kan gesteld worden dat er op vandaag geen tekort is aan sociale huurwoningen.

Voor de berekening van de bijkomende toekomstige behoeften worden de richtlijnen uit het RSVB gehanteerd. Hierbij wordt gesteld dat er in de buitengebiedgemeenten gestreefd wordt naar minimum 5% van de bijkomende woningen als een sociale huurwoning. Het aantal sociale huurwoningen in de buitengebiedgemeenten mag echter niet meer dan 10% (arrondissement Halle-Vilvoorde) van het totaal aantal gezinnen bedragen (voor Bever max. 21 t.a.v. situatie 01/01/2008).

Gezien Bever sinds 1992 slechts 5 sociale woningen heeft gerealiseerd (in BPA Freest) dient er nog een beperkte inhaalbeweging gerealiseerd te worden voor de ganse planperiode 1992-2012. In totaal dient een behoefte aan **minimaal 4 bijkomende sociale huurwoningen** in de planperiode 2007-2012 gerealiseerd te worden. (maximaal 12 ten aanzien van 01/01/2008). In de planperiode 2012-2017 is dienen er minimaal 2 bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd te worden. De berekening wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 7: Overzicht behoefte sociale huurwoningen

Planperiode	1992-2007	2007-2012	1992-2012	2012-2017
<i>Totaal prognose</i>	136	35	171	34
<i>Aandeel sociale huurwoningen (5%)</i>	7	2	9	2
<i>Gerealiseerd binnen planperiode</i>	5	0	5	0
<i>Nog te realiseren</i>	2	2	4	2

Sociale koopwoningen en sociale kavels

Onder sociale / gesubsidieerde koop worden hier gezinnen bedoeld waarvan niet verwacht wordt dat ze op de vrije markt tot eigendomsverwerving kunnen overgaan. Een deel van hen voldoet echter niet aan de voorwaarden om recht te hebben op een sociale koopwoning. Voor hun is een sociale kavel of een gesubsidieerde koop een oplossing. Vooral voor startende gezinnen is dit belangrijk. In de berekening hebben we geen rekening gehouden met een eventueel huidig tekort, in de veronderstelling dat de gezinnen die in het verleden (nog) te weinig verdienden om zich op de vrije markt te begeven, elders (in goedkopere streken) een eigendom hebben gekocht/gebouwd of hun eigendomswens hebben uitgesteld tot ze voldoende middelen verzameld hebben.

Berekeningswijze:

De behoefte aan sociale koopwoningen wordt op dezelfde manier berekend als de behoefte aan sociale huurwoningen. Enerzijds wordt rekening gehouden met het huidige tekort aan sociale koopwoningen en kavelen anderzijds worden de toekomstige behoeften berekend.

Voor de berekening van de toekomstige behoeften wordt uitgegaan van

- de indicator uit de woningbehoeftestudie voor Vlaanderen “Woonbehoeften in Vlaanderen, 1995-2010”, waarin voor het arrondissement Halle-Vilvoorde een procentuele behoefte aan sociale koopwoningen werd geraamd op 7%. We passen dit percentage toe op het aantal bijkomende gezinnen.
- Ongeveer 15% sociale kavels omdat de nieuwbouwbehoefte nog altijd hoger ligt dan de vernieuwbouwbehoefte. Deze norm wordt vaak toegepast door de afdeling woonbeleid van de Vlaamse administratie.

Berekening:

De toekomstige behoefte aan sociale koopwoningen wordt geraamd op 7% van het aantal bijkomende woningen. Vermits er sinds 1992 geen sociale koopwoningen zijn gerealiseerd in de gemeente Bever is het ook hier wenselijk om een inhaalbeweging te maken. Dit betekent voor Bever dat er een behoefte is aan **ca. 12 bijkomende sociale koopwoningen** voor de planperiode 1992-2007. In de planperiode 2012-2017 dienen ca. 2 sociale koopwoningen gerealiseerd te worden.

Tabel 8: Overzicht behoefte sociale koopwoningen

Planperiode	1992-2007	2007-2012	1992-2012	2012-2017
<i>Totaal prognose</i>	136	35	171	34
<i>Aandeel sociale koopwoningen (7%)</i>	10	2	12	2
<i>Gerealiseerd binnen planperiode</i>	0	0	0	0
<i>Nog te realiseren</i>	10	2	12	2

De toekomstige behoefte aan sociale kavels wordt geraamd op 15% van het aantal bijkomende woningen. Sinds 1992 werden er 15 bijkomende sociale kavels op de markt gebracht. In Bever is er nood aan **ca. 10 bijkomende sociale kavels** voor de planperiode 1992-2012. In de planperiode 2012-2017 dienen ca. 5 bijkomende sociale kavels gerealiseerd te worden.

Tabel 9: Overzicht behoefte sociale kavels

Planperiode	1992-2007	2007-2012	1992-2012	2012-2017
<i>Totaal prognose</i>	136	35	171	34
<i>Aandeel sociale kavels (15%)</i>	20	5	25	5
<i>Gerealiseerd binnen planperiode</i>	15	0	15	0
<i>Nog te realiseren</i>	5	5	10	5

Samenvattende tabel: sociale woonmogelijkheden

In onderstaande tabel wordt de behoefte aan sociale woonmogelijkheden samengevat. Hieruit blijkt dat voor de planperiode 1992-2012 een totale behoefte aan ca. 26 sociale woonmogelijkheden is. Het betreft zowel een percentage ten aanzien van de te verwachten groei in de gemeente als een kleine inhaalbeweging ten aanzien van de planperiode 1992-2007. In de planperiode 2012-2017 is er een totale behoefte aan ca. 9 sociale woonmogelijkheden.

Tabel 10: raming van de kwalitatieve woonbehoefte

	<i>Bijkomend 1992 – 2007</i>	<i>Bijkomend 2007-2012</i>	Totaal planperiode 1992-2012	Totaal planperiode 2012-2017
Totale vraag bijkomende woningen	136	35	171	34
Behoeft sociale huurwoningen (5% bijkomende woningen)	2	2	4	2
Behoeft sociale koopwoningen (7% bijkomende woningen)	10	2	12	2
Behoeft sociale kavels (15% bijkomende woningen)	5	5	10	5
Totale sociale woonmogelijkheden	17	9	26	9

Vergelijking met het bindend sociaal objectief uit het grond- en pandendecreet

Op 1 september 2009 trad het decreet op het grond- en pandenbeleid in voege. Een van de doelstellingen van dit decreet is om het aanbod aan betaalbare woningen te verhogen. Om dit te kunnen realiseren krijgt de gemeente een taakstelling opgelegd, het zogenaamde ‘bindend sociaal objectief’. Dit bindend sociaal objectief bestaat uit een objectief sociale huurwoningen, dat toegekend wordt door de Vlaamse overheid, een provinciaal objectief sociale koopwoningen en een provinciaal objectief sociale kavels. Het bindend sociaal objectief moet uiterlijk tegen 2020 gerealiseerd zijn. Voor de gemeente Bever ziet dit objectief er als volgt uit:

Tabel 11: Overzicht bindend sociaal objectief gemeente Bever

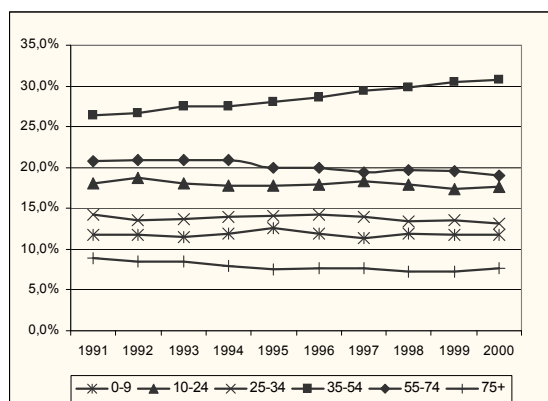
Objectief sociale huurwoningen	18
Objectief sociale koopwoningen	6
Objectief sociale kavels	0
Totaal bindend sociaal objectief	24

Bron: decreet grond en pandenbeleid en provincie Vlaams Brabant

Zoals uit bovenstaand overzicht kan afgeleid worden bedraagt het totaal bindend sociaal objectief voor de gemeente Bever 24 woningen, waarvan 18 huurwoningen en 6 koopwoningen. Er zou aldus kunnen gesteld worden dat de hoger gemaakte raming voor de gemeente Bever in zijn totaliteit een zekere overschatting geeft van de behoefte. Meer specifiek gaat het over een overschatting van de behoefte aan sociale koopwoningen en kavels en een onderschatting van de behoefte aan sociale huurwoningen. Er wordt dan ook voorgesteld om voor de realisatie van het sociaal woonaanbod enkel rekening te houden met het bindend sociaal objectief dat de gemeente dient te realiseren tegen 2020.

1.3.2. Seniorenhuisvesting

Uit de gesloten bevolkingsprognose blijkt dat in absolute getallen het aantal personen in de leeftijdscategorieën 40-64 jaar en 65-plussers stijgt en het aantal jongeren daalt. Hieruit blijkt een vergrijzing en ontgroening van de bevolking. Dit zal een invloed hebben op de huisvestingswensen van de bewoners.



Er moet bovendien rekening gehouden worden met een toenemende veroudering van de bevolking waardoor ook de totale zorgbehoefte binnen de bevolking stijgt. Mogelijkheden om hieraan te voldoen, situeren zich op vlak van de herhuisvesting (zoals een aanpassing van de eigen woning) en/of op het vlak van zorgvoorzieningen (zoals huishoudhulp, thuisverzorging...).

Serviceflats

Berekeningswijze:

Sinds 1 april 1998 geldt in Vlaanderen een programmatienorm betreffende serviceflats. Deze normen zijn gelinkt aan het aantal inwoners in bepaalde leeftijdsklassen. Volgens deze norm moeten er in een gemeente 2 serviceflats aanwezig zijn per 100 (= 2%) 60-plussers. Voor de berekening wordt gebruik gemaakt van de programmatiecijfers van Vlaamse overheid, dienst zorg en gezondheid.

Berekening:

De programmatiecijfers geven voor de jaren 2007 – 2008 een behoefte aan van 9 serviceflats. Voor 2009 en 2010 zou deze toenemen tot 10 serviceflats. Ook indien op basis van de bevolkingsprognose een doorrekening gemaakt wordt voor het planjaar 2012 zal de behoefte op 10 serviceflats blijven hangen. Tegen 2017 zou deze toenemen tot 12 serviceflats. Onderstaande tabel geeft deze behoefte weer.

Tabel 12: Behoeftte aan serviceflats

	1/1/2007 (projectie 2012)	1/1/2012 (projectie 2017)	1/1/2017 (projectie 2022)
Aantal 60-plussers	463	523	597
Behoeftte serviceflats (2%)	9	10	12
Huidig aanbod aan serviceflats	0	0	0
Tekort serviceflats	9	10	12

Momenteel zijn er in de gemeente Bever geen serviceflats. De noodzaak hieraan is trouwens moeilijk in te schatten gezien in typisch landelijke gemeenten het nog vrij vaak voorkomt dat de ouders bij de kinderen gaan inwonen.

Rusthuisbedden

Berekeningswijze:

Voor rusthuisbedden worden gelijkaardige programmatienormen gehanteerd, zij het dat hier per vijfjaarlijkse leeftijdsklassen verschillende percentages worden gehanteerd. Ook hier wordt voor de berekening gebruik gemaakt van de programmatiecijfers van Vlaamse overheid, dienst zorg en gezondheid.

Berekening:

Het programmatiecijfer geeft sinds geruime tijd een behoefte van 23 rusthuisbedden aan. Na 2010 zal deze behoefte echter geleidelijk aan toenemen. Een doorrekening naar 2012 leert ons dat de behoefte aan rusthuisbedden zal toenemen tot 28. Ook de jaren nadien zal deze behoefte toenemen. Voor 2017 wordt een toenemende vraag verwacht tot ca. 31 rusthuisbedden.

Tabel 13: Behoefte aan rusthuisbedden

	Norm	1/1/2007 (projectie 2012)	Bedden	1/1/2012 (projectie 2017)	Bedden	1/1/2017 (projectie 2022)	Bedden
60 – 69 j	1 %			257	2,57	297	2,97
70 – 79 j	4 %			164	6,56	196	7,84
80 – 84 j	12 %			56	6,72	50	6,00
85 – 89 j	23 %			29	6,67	36	8,28
90 +	32 %			17	5,44	18	5,76
Benodigd aantal bedden			23		28		31
Huidig aantal bedden			0		0		0
Tekort aan bedden			23		28		31

Momenteel is er geen rusthuis aanwezig in de gemeente Bever. De behoefte aan rusthuisbedden in de gemeente liggen echter veel te laag om een rendabel rusthuis te kunnen opstarten. Voorlopig wordt dan ook beroep gedaan op de rusthuisfaciliteiten van de omliggende gemeenten.

Rekening houdend met de stijgende behoeften aan rusthuisbedden en de behoefte aan serviceflats kan onderzocht worden of een gekoppeld initiatief voor de gemeente Bever haalbaar is.

1.4. Theoretisch aanbod aan bouwmogelijkheden

De mogelijkheden om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen binnen de huidige zoneringen voor wonen, betreffen:

- Overmatige en/of langdurig leegstaande woningen
- Omvorming van andere leegstaande gebouwen
- Verdichtende vervangingsbouw
- Onbebouwde percelen langs uitgeruste weg, in goedgekeurde verkavelingen of in goedgekeurd BPA
- Ontwikkeling van woonreservegebied

Kaart 23: ligging van het aanbod aan bouwmogelijkheden

1.4.1. Overmatig en/of langdurig leegstaande woningen en gebouwen

Wat betreft leegstaande woningen en gebouwen wordt onderscheid gemaakt tussen overmatige leegstand van bewoonbare gebouwen, langdurige leegstand en/of verkrotte gebouwen en mogelijkheden in gedesaffekteerde gebouwen.

Uit de raming van het aantal leegstaande woningen kan vermoed worden dat er geen overmatige leegstand van bewoonbare gebouwen is.

In Bever waren er in 2002 in totaal 4 leegstaande en verwaarloosde woningen. Mits sanering of vervanging komen ze in aanmerking om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen.

1.4.2. Verdichtende vervangingsbouw

Door vervanging van bestaande woningen door appartementen of bvb. opsplitsing van woningen kunnen de toekomstige woonmogelijkheden verhogen binnen het al bestaande bouwweefsel. In hoeverre dit mogelijk is, wordt bepaald door de planologisch voorschriften (bestemming, toegelaten bouwhoogte en -diepte, toegelaten aantal woningen per pand...). Maar uiteindelijk zullen de beschikbaarheid van geschikte panden (te koop, geschikte perceelsconfiguratie...) en de rendabiliteit (waardevermeerdering t.o.v. noodzakelijke investering) bepalen in hoeverre verdichtende vervangingsbouw zich ook werkelijk doorzet.

Momenteel zijn onvoldoende kwantitatieve gegevens bekend m.b.t. de tendensen op het gebied van vervangingsbouw door appartementen of opsplitsing van woningen.

1.4.3. Onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg

Als basis voor de berekening van de potentiële bouwmogelijkheden op onbebouwde uitgeruste percelen in en buiten verkavelingen wordt de inventaris van de onbebouwde percelen gebruikt die werd opgemaakt door de gemeente Bever op basis van de KADSCAN van eind 2002 en controle op het terrein. Deze gegevens verschillen daarom van de gegevens uit de index van onbebouwde percelen opgemaakt door de provincie.

Voor de berekening van de potentiële bouwmogelijkheden op onbebouwde uitgeruste percelen in en buiten verkavelingen werd uitgegaan van volgende berekeningsprincipes:

- voor de onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen, worden de verkavelingsvoorschriften gevolgd en zo het aantal woningen berekend
- voor de onbebouwde percelen met een woonbestemming (in Bever is dat allemaal 'landelijke woongebied' volgens het gewestplan) wordt uitgegaan van de perceelsbreedten. Gezien de gemeente in de kern van Bever verdichting nastreeft en er een doelgroepenbeleid wenst te voeren, werd hier uitgegaan van verschillende types bebouwing, afhankelijk van het woningtype in de omgeving. Gezien het landelijk karakter van de gehuchten wordt daar geopteerd voor open bebouwing met een straatbreedte van om en bij de 25 meter. Dit om de zichten op het achterliggende landschap niet te privatiseren. Gezien hier uitgegaan wordt van een perceelsbreedte

van 25m is het potentieel aantal woningen kleiner dan berekend in de index voor onbebouwde percelen.

In bijlage worden de onbebouwde percelen in een figuur weergegeven.

Tabel 14: onbebouwde percelen en potentieel aantal woningen in Bever

	Totaal aantal loten	Potentieel aantal woningen	Opmerking
Bouwmogelijkheden in een goedgekeurde verkaveling	59	59	Aantal loten in verkaveling
Bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen (niet verkaveling) in de landelijke gehuchten	49	109	109 open bebouwingen (om en bij 25m. straatbreedte)
Bouwmogelijkheden op onbebouwde percelen (niet verkaveling) in ken van Bever	7		
- open bebouwing		9	15m straatbreedte
- halfopen bebouwing		7	10m straatbreedte
- gesloten bebouwing		6	6m straatbreedte
Totaal	115	190	

1.4.4. Mogelijkheden volgens het BPA Freest

In Bever werd in 1996 een BPA opgemaakt tot het realiseren van woonmogelijkheden, zowel private en sociale als het aanduiden van twee zones van openbaar nut, nl. voor het schoolgebouw en voor het gemeentelijk kinderdagverblijf. De sociale woningbouw is tot op vandaag volledig gerealiseerd.

Twee zones voor woningbouw werden nog niet ingevuld: een zone gelegen ten noorden van de sociale verkaveling (met overdruk deel 2 aangeduid op het bestemmingsplan) en een zone ten oosten van de sociale verkaveling (met overdruk deel 3 aangeduid op het bestemmingsplan). Het betreft zones voor uitgestelde bebouwing die volgens de voorschriften enkel kunnen gerealiseerd worden door een openbare instelling, of in geval van goedkeuring door de gemeenteraad ook op privaat initiatief.

Aangezien deze zones onmiddellijk kunnen ontwikkeld worden, worden ze beschouwd als beschikbaar aanbod.

Tabel 15: overzicht van de bouwmogelijkheden in BPA Freest

Straatbreedte	Open (15-20 m)	Halfopen (10 – 15 m)
115 meter (deel 2)	7	11
13 meter (deel 2)	1	1 (open)
72 meter (deel 3)	4	7
19 meter (deel 3)	1	1 (open)
Totaal	13	20

1.4.5. Niet-uitgeruste bouwmogelijkheden voor ingesloten percelen in een woonreservegebied

Andere bouwmogelijkheden situeren zich in de woonreservegebieden. De gemeentelijke woonbehoeftestudie wordt opgemaakt met het uitgangspunt dat woonreservegebieden reservegebieden zijn die in principe slechts voor realisatie in aanmerking komen na verwezenlijking van de woongebieden. Bever beschikt over 1 woonreservegebied, dat al deels is ingenomen door een sociaal woningbouwproject (1978) en een sociale verkaveling (1996). De woonbehoeftestudie dient aan te tonen of de nood er is om dit gebied aan te snijden.

Tabel 16: woonreservegebieden in Bever

Ligging	Oppervlakte	Opmerking	Potentieel woningen
WRG1 – Freest	Ca. 1,36 ha	Ca. 20 wo/ha. Het gebied sluit goed aan bij het dorpscentrum en ligt op loopafstand van de verschillende voorzieningen. Het gebied sluit aan op een verkaveling en is in handen van de huisvestingsmaatschappij. Het gebied is dan ook ideaal voor een sociaal huisvestingsproject.	27

1.4.6. Niet uitgeruste woongebieden - geplande projecten

In Bever zijn er nog twee niet uitgeruste woongebieden aanwezig, Poreel en Eeckhout-Poreel. Voor beide gebieden is er momenteel een verkaveling in opmaak. Bij de berekening van de woonbehoefte zal daarom rekening gehouden worden met de plannen die voor deze gebieden in opmaak zijn. Voor eventuele delen die niet ontwikkeld worden de principes van de kernverdichting gehanteerd. De resterende behoefte wordt berekend aan een dichtheid van ca. 20 woningen/ha of de dichtheid die momenteel in de kern van Bever wordt waargenomen. Dit komt neer op een **potentieel aantal woningen van 49**.

Tabel 17: geplande projecten

Ligging	Oppervlakte	Opmerking	Potentieel woningen
WO1 – Poreel (ten westen van Eeckhout)	Ca. 2,14 ha	Momenteel is er een verkaveling in opmaak voor het grootste deel van het gebied (ca. 1,82 ha). De verkaveling voorziet 28 bijkomende woningen.	28
		De rest van het gebied (ca. 0,32 ha) zou theoretische aan de kerndichtheid van ca. 20 wo/ha moeten ontwikkeld worden (of ca. 6 woningen). Rekening houdend met de perceelstructuur en de ontsluiting van dit gebied zal slechts de realisatie van	6
WO2 – Eeckhout-Poreel (ten noorden van Kerkhove)	Ca. 1,15 ha	Momenteel is er een verkaveling in opmaak. Er wordt een ontwikkeling voorzien van ca. 15 woningen. Dit ligt lager dan de vooropgestelde kerndichtheid omwille van de ontsluiting van het gebied, de noodzakelijke aanleg van een wateropvangbekken en een groene speelruimte.	15

1.4.7. Totaal aanbod aan bouwmogelijkheden in Bever

Tabel 18: Raming van het totale aanbod (situatie 2002)

Periode 2007-2012	potentieel aantal woningen
overmatige leegstand	geen
leegstaande en / of verwaarloosde woningen	4
verdichtende vervangingsbouw	moeilijk kwantificeerbaar
percelen langs uitgeruste weg	131
percelen in goedgekeurde verkavelingen	59
mogelijkheden volgens BPA Freest	13 tot 20
woonreservegebieden	27
geplande projecten en projecten in uitvoering	49
TOTAAL	279 tot 286

1.5. Confrontatie van vraag en aanbod

Marktaanbod

Het volledige aanbod aan woningen zal natuurlijk niet allemaal tegelijk op de markt verschijnen. In de vooropgestelde planperiode van deze studie zal slechts een deel van de percelen op de markt komen. Vandaar dat slechts een deel van het aanbod aan percelen in aanmerking genomen mag worden als mogelijkheid om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen.

Berekeningswijze

Er wordt aangenomen dat elke 5 jaar ca. 15% van de uitgeruste percelen op de markt verschijnt, of dus 3% per jaar (cfr. omzendbrief inzake aansnijding woonuitbreidingsgebieden en opmaak woningbehoeftestudies). In recente verkavelingen ligt het realisatiepercentage waarschijnlijk veel hoger, ongeveer 40% op 5 jaar voor verkavelingen of dus 8% per jaar. Ook voor de woonmogelijkheden in het BPA Freest en de geplande verkavelingen wordt een realisatiegraad van 40% op 5 jaar tijd gerekend omdat de realisatie van deze gebieden op korte te middellange termijn aannemelijk is.

Het berekende resultaat is slechts te beschouwen als een indicatie van de grootteorde.

Berekening

Tabel 19: marktaanbod in Bever

	2007-2012	2012-2017
Aanbod loten in goedgekeurde verkavelingen (40% per 5 jaar van 59)	24	24
Aanbod uitgeruste onbebouwde percelen in woongebied volgens gewestplanbestemming (15% per 5 jaar van 131)	20	20
Aanbod volgens BPA Freest (40% per 5 jaar van 13)	5	5
Aanbod niet-uitgeruste percelen in woongebied - geplande projecten (40% per 5 jaar van 49)	19	19
Geschat aantal woon/bouwmogelijkheden op de markt	68	68

Confrontatie van vraag en aanbod

Rekening houdend met het feit dat zowel de behoefte als het aanbod uitgaat van een raming, heeft onderstaande toetsing louter een indicatieve waarde wat betreft de noodzakelijkheid of wenselijkheid om een bijkomend aanbod te ontwikkelen. In de planperiode 2007-2012 wordt er een aanbodoverschot vastgesteld van ca. 33 wooneenheden. In de planperiode 2012-2017 wordt een gelijkaardig overschot vastgesteld.

Tabel 20: confrontatie van vraag en aanbod

	2007-2012	2012-2017
Aanbod	68	68
Behoefte	35	34
Aanbod – behoefte	33	34

Besluit

Tegenover een verwachte behoefte aan 35 bijkomende wooneenheden in de planperiode 2007-2012 voor het opvangen van de vermoede eigen groei aan gezinnen staat een overschot van bestaand aanbod aan bouwmogelijkheden. Ook voor de planperiode die daarop volgt wordt een gelijkaardig overschot aan bouwmogelijkheden vastgesteld. Er zouden dus telkens meer bouwgronden op de markt komen dan er behoefte is in de natuurlijke aangroei van de gemeente.

Naast het aanbod op de uitgeruste percelen, is er in Bever een nood aan specifieke huisvesting voor bepaalde doelgroepen zijnde, jonge gezinnen met een beperkter inkomen en seniorenwoningen. Dit wordt geraamd op:

- Planperiode 2007-2012: 26 sociale wooneenheden (huur, koop en kavels) en 10 serviceflats
- Planperiode 2012-2017: 9 bijkomende sociale wooneenheden en 2 bijkomende serviceflats.

Hierbij moet opgemerkt worden dat onbebouwde percelen zich veelal niet lenen voor het voeren van een doorgedreven doelgroepenbeleid (serviceflats, sociale woningbouw of –verkavelingsprojecten). Gerekend aan een gemiddelde oppervlakte van ca. 20 woningen/ha, zou voor het opvangen van de specifieke woonbehoeften (24 sociale wooneenheden en 12 serviceflats) op termijn een oppervlakte van ca. 1,80 ha ontwikkeld moeten worden. In het richtinggevend deel zal worden aangegeven welke delen wenselijk zijn om te ontwikkelen en welke niet. Daarbij zal rekening worden gehouden met de gewenste ruimtelijke structuur, de effectieve mogelijkheden in het gebied en de beleidsmogelijkheden (vb integratie van andere beleidsaspecten zoals groenzones, recreatiezones...). Dit kan resulteren in een kleiner gebied met een hogere dichtheid of een groter gebied waarin ook andere beleidsopties worden geïntegreerd.

2. BEDRIJVEN

In de gemeente Bever zijn een aantal bedrijven gevestigd. De bedrijven zijn ofwel zonevreemd gelegen in de open ruimte of komen verweven met het wonen voor in de kern. Bever heeft immers geen lokaal bedrijventerrein op haar grondgebied.

De laatste tijd is er meer en meer hinder vast te stellen; gaande van geluidshinder tot storend vrachtverkeer en dergelijke meer. De gemeente heeft daarom beslist slechts beperkte mogelijkheden toe te laten in de kern.

De gemeente heeft nood aan ruimte waar de lokale bedrijven zich kunnen vestigen en waar minimaal hinder is naar omwonenden toe. De gemeente wenst echter wel randvoorwaarden op te leggen naar bijkomende functies. Het moet gaan om kleinschalige functies, op maat van Bever. Concreet betekent dit dat de bedrijven maximaal een oppervlakte van 700 à 1.000 m² kunnen hebben.

Tevens heeft de gemeente nood aan een gemeentelijk containerpark. Dit kan gekoppeld worden aan de zone voor bedrijvigheid. Gezien de kleine schaal van de gemeente kan een containerpark van dezelfde grootte als een bedrijf (700 à 1.000m²) volstaan.

Uit onderstaande gegevens kan een behoefte worden geschat. De cijfers betreffen het aantal opgerichte ondernemingen tussen 1998 en 2002. De agrarische bedrijven zijn uit de eerste kolom weggefilterd (de gegevens zijn bekomen op basis van de NACE-code). In de tweede kolom is enkel rekening gehouden met activiteiten die mogelijks hinder naar omwonenden veroorzaken en waarvan het misschien wenselijk is dat ze dienen te worden afgezonderd op een lokaal bedrijventerrein. Het gaat om: schrijnwerkerijen, industrie, bouwnijverheid, groothandel en vervoer, opslag en communicatie. Er werd geen rekening gehouden met de landbouw, horeca, verhuur en diensten aan bedrijven, gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening en gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele en persoonlijke diensten.

De cijfers geven aan dat de laatste 5 jaar gemiddeld een negental bedrijven zich in Bever vestigde, waarvan gemiddeld 3 hinderlijke bedrijven. Voor een planperiode van 10 jaar (2002-2012) moeten ruimte voorzien worden voor 18 bedrijven, waarvan waarschijnlijk zes hinderlijke bedrijven.

Tabel 21: evolutie van de bedrijvigheid in Bever

	Aantal opgerichte ondernemingen (geen rekening gehouden met landbouwbedrijven)	Aantal opgerichte ondernemingen (geen rekening gehouden met diensten, gemeenschapsvoorzieningen en horeca)
1998	12	5
1999	9	1
2000	13	2
2001	5	3
2002	4	4
totaal	43	15

Bron: NIS en de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie

Uit voorgaande gegevens kan afgeleid worden dat een groot deel van de Beverse bedrijvigheid zonevreemd is. Gezien de gemeente een progressief, kernversterkend beleid wenst te voeren en het opstarten van nieuwe activiteiten op zonevreemde locaties in de open ruimte zal verhinderen, heeft ze nood aan ruimte binnen de kern om lokale bedrijven te blijven huisvesten.

Sinds 2000 is het aantal opgerichte ondernemingen sterk gedaald. Dit kan wijzen op een gebrek aan vestigingsmogelijkheden voor bepaalde bedrijven want voor bepaalde types bedrijven is een verweving met de woonfunctie moeilijk (hinder naar omwonenden).

Niet alle bedrijvigheid dient afgezonderd te worden op een specifiek bedrijventerrein. Toch zou ruimte voorzien moeten worden voor een **viertal bedrijven a rato van 700-1.000m² per bedrijf en een containerpark van ongeveer dezelfde grootte**. In totaal moet ongeveer een halve hectare worden voorzien. Bijkomend zullen randvoorwaarden worden opgelegd naar omwonenden, ontsluiting en landschappelijke inpassing toe.

DEEL 5: KNELPUNTEN, BEDREIGINGEN, KWALITEITEN EN POTENTIES

In dit deel worden enerzijds de knelpunten en bedreigingen besproken. Dit zijn veelal algemene of concrete problemen die zich in de gemeente voordoen en waarvoor een oplossing moet worden gezocht. Anderzijds worden de kwaliteiten en potenties besproken. Dit zijn aspecten of gebieden die mogelijkheden bieden voor toekomstige ontwikkelingen in de gemeente. Hierbij kan worden aangestipt dat de beoordeling naar knelpunten en kwaliteiten veelal zeer persoonlijk is, hierdoor kan eerder worden gesproken van ‘aandachtspunten’.

Op volgende kaarten zijn de ‘tekenbare’ knelpunten en kwaliteiten weergegeven.

Kaart 24: knelpunten en bedreigingen

Kaart 25: kwaliteiten en potenties

Tabel 22: SWOT-analyse van Bever

Sector	Knelpunten en bedreigingen	Kwaliteiten en potenties
Natuur	- De valleigebieden van de Plasbeek en de Wijsbeek hebben bij hevige neerslag te kampen met wateroverlast. Dit vormt zowel voor de weinige bebouwing als voor de agrarische zones een knelpunt. De overstromingen worden veroorzaakt door de verhardingen die worden aangelegd en inbuizingen (onder wegen). - De Plasbeek dreigde dicht te slibben door sedimenttoevoer te wijten aan erosie. De gemeente is met ruimingswerken bezig. - De waterkwaliteit van de beken is slecht. - Door de schaalvergroting van de landbouw verdwijnen er steeds meer kleine landschapselementen bvb. bomenrijen, houtkanten, bermen, boomgaarden... - Een aantal voetwegen zijn in onbruik geraakt en worden door landbouwers ingenomen. - De bossen vormen geen aaneengesloten geheel meer en zijn versnipperd. - De natuurwaarden gaan er algemeen op achteruit.	- Bever heeft een sterk groen karakter met enkele belangrijke bosgebieden (Akrenbos en Manhovebos) en waardevolle landschappen die door het stellen van normen en maatregelen kunnen gevrijwaard blijven van bebouwing. de open ruimte speelt nog een belangrijke rol - De landelijkheid primeert met de aanwezigheid van typische gehuchten. - De landbouw is de belangrijkste beheerder van de open ruimte in Bever. - De Wijsbeek, de Plasbeek en hun beekvalleien (met kleine landschapselementen) kunnen fungeren als groene aders en als natuurverbindingselement op grotere schaal (Markevallei) - In beekvalleien zijn bestaande natuurlijke overstromingsgebieden. Bovendien zijn er in de valleien voldoende potenties tot aanleg van bijkomende gecontroleerde overstromingsgebieden. - Op een oostelijke getuigenheuvel situeert zich het waardevolle Manhovebos waar de Plasbeek ontspringt.
Landschap	- De visuele en cultuurhistorische waarde van de relatie met de beekvalleien is haast volledig tenietgedaan door bebouwing en wegen. - Door de schaalvergroting van de landbouw verdwijnen er steeds meer kleine landschapselementen wat geleid heeft tot een globale verarming van het	- De grote bouwvrije openruimten benadrukken de landelijkheid en de landschappelijke rijkdom van de gemeente. - Het historisch gegroeide patroon van gehuchten is nog duidelijk zichtbaar in het landschap met de aanwezigheid van landelijke boerenhoven. Deze zorgen

Sector	Knelpunten en bedreigingen	Kwaliteiten en potenties
	landschap. - Lintbebouwing belemmert het zicht op het golvend landschap - Door de bebouwing en de infrastructuur is de relatie met de beekvallei vervaagd - de valleien zijn niet meer als groen lint in het landschap herkenbaar. Het typisch gesloten karakter gaat verloren omdat steeds meer oeverbeplanting verdwijnt. - De open ruimte staat sterk onder druk door de verspreide zonevreemde woningen, die zich aan de agrarische bedrijven gekoppeld hebben.	voor een zekere uitstraling waarbij ze het dorps- en landelijk karakter van de gemeente versterken (streekidentiteit). - Het golvende landschap van beekvalleien en ruggen. - In het zuidelijk deel komen nog vrij veel kleine landschapselementen voor, gekoppeld aan oude afwateringsgrachten.
Landbouw	- De landbouw marginaliseert wegens beperkte opvolging. Dit vertaalt zich naar het leegstaan en verkrotten van agrarische gebouwen - Door de topografie van het terrein treedt erosie op. Dit wordt mede veroorzaakt door het verwijderen van kleine landschapselementen. - De landbouwers privatiseren oude buurtwegen of ploegen ze in, waardoor ze in onbruik raken voor recreanten. - Het landbouwareaal raakt steeds meer versnipperd door bijkomende bebouwing	- Landbouw is economisch nog zeer belangrijk - Bever beschikt over vruchtbare leemgrond die rijke oogsten tot gevolg heeft. - Nog grote aaneengesloten akkerlanden spreiden zich uit tussen de wegen op de langgerekte heuvelruggen en dienen ten alle tijden gevrijwaard te worden. - Landbouw is een belangrijke beheerder van de open ruimte - Door het aantrekkelijk karakter van de gemeente en de vele typische hoeves is er mogelijkheid tot agrarische verbreding in de toeristisch-recreatieve zin
Wonen	- De gemeente Bever wordt sterk gekenmerkt door een algemeen voorkomend verspreide bebouwing en toenemende lintbebouwing waardoor een echt 'kerngevoel' ontbreekt. - De gemeente Bever is de laatste jaren onder een suburbanisatiedruk komen te staan vanuit Brussel. Hierdoor vervagen de grenzen van de kernen en gehuchten en komt door lintbebouwing het landschap onder druk te staan. - In de kernen wordt de woonkwaliteit enigszins bedreigd op vlak van wooncomfort door verouderd woonpatrimonium (dorpshuizen 18^{de} eeuw) - De inrichting van het openbaar domein is niet afgestemd op de bewoner, maar op het verkeer. Het centrum van Bever is onaantrekkelijk: onoverzichtelijk kruispunt aan de Plaats, slechte toestand in de omgeving van de kerk... het vormt geen samenhangend geheel. - Bever is een perifeer gelegen landelijke gemeente met een laag voorzieningenaanbod (dat nog steeds meer afneemt). Door de perifere ligging van Bever en de stijging van inwijkelingen wordt het moeilijker voor het beperkte winkelapparaat in Bever om te overleven. - Bever kent een groot aanbod zonevreemde woningen, waaronder een groot aantal verlaten hoeves - Het woningaanbod in Bever zou kunnen verhogen en er ontbreekt een	- De gemeente is aangenaam om te wonen omwille van het landelijke karakter, de streekeigen identiteit, de open ruimte en de goede ontsluiting (richting A8). - Bever bezit de aanwezigheid van nog typisch historisch gegroeide gehuchten. Deze zorgen voor een zekere uitstraling waarbij ze het dorps- en landelijk karakter van de gemeente versterken (streekidentiteit). - Aanpalend aan de dorpskern van Bever situeert zich een fraaie, sociale woonwijk waar het aangenaam wonen is. - Een gemeentelijk huisvestingsbeleid zal er moeten voor zorgen dat ieder een betaalbaar huis heeft om in te wonen. - In de gemeente zijn er enkele potentievolle en markante gebouwen die momenteel leegstaan of een verwaarloosde indruk nalaten. - De recreatieve en openbare voorzieningen zijn gebundeld in het centrum - Bever heeft het voordeel dat er aanbod aanwezig is in de kern en er nog ontwikkelingsmogelijkheden zijn. - Er is een vrij beperkte dynamiek in de gehuchten. Dit bepaalt voor een groot deel de aantrekkelijkheid van het wonen (rust) en moet behouden blijven - Er ligt nog een groot deel van de zone voor dienstverlening, aan het kerkhof van Bever, vrij.

Sector	Knelpunten en bedreigingen	Kwaliteiten en potenties
	gedifferentieerd woningaanbod naar bepaalde doelgroepen. - Her gemeentelijk groencontainerpark is zonevreemd gelegen en dekt slecht een deel van de behoeften in. - Er is geen relatie tussen de kern en de vallei van de Plasbeek. - Het Akrenbos Domein bestaat uit 80 percelen die voornamelijk permanent bewoond worden en zorgen voor overlast in een groene bosrijke omgeving. Enkele minder gegoeden hebben er een woonplaats.	
Bedrijvigheid	- Er zijn in Bever geen specifieke locaties voor ambachtelijke bedrijvigheid - Het verzorgingsgebied van de winkels in Bever is te klein om te overleven. Nog twee bakkers en een voedingszaak bieden enkele basismiddelen aan de bewoners van Bever. - Gezien er in de gemeente geen gepaste zoneringen voor bedrijvigheid zijn worden her en der in het landschap loodsen en opslagplaatsen opgericht.	- Toerisme en zachte recreatie kunnen een nieuwe economische impuls geven aan de gemeente. - De ambachtelijke bedrijven zijn verweven met de nederzettingsstructuur. - Bestaande bedrijven, verweven met het wonen, veroorzaken weinig hinder.
Infrastructuur*	- Onoverzichtelijk kruispunt van 2 gewestwegen t.h.v de Plaats; verkeersonleefbare situatie - De komst van de afrit van de A8, net buiten de gemeentegrens, maakt de verblijfsfunctie langs de doortocht te Bever gevaarlijk. - De gemeente Bever is slecht bedeed op het vlak van openbaar vervoer. Ook de halte-infrastructuur voor openbaar vervoer is aan vernieuwing toe. - Een samenhangend fietsnetwerk (recreatief en functioneel) ontbreekt. Het afstemmen van recreatieve en functionele fietsroutes zou wenselijk zijn. - De verspreide bebouwing brengt met zich mee dat: - openbaar vervoer er moeilijk te organiseren is - de afstanden voor het woon-werkverkeer en schoolverkeer er vrij hoog zijn - de overgang tussen binnen en buiten de bebouwde kom er plaatselijk moeilijk te maken is - er zich moeilijkheden kunnen stellen bij het instellen van een duidelijke wegenhiërarchie - Er is sprake van ongewenst vrachtverkeer door het centrum van Bever en langs de N263 (sluipverkeer) richting A8. - Er is nood aan veilige verbindingen tussen de woongebieden en de haltes voor openbaar vervoer en de scholen.	Investerings van Aquafin, gemeente en AWV kunnen aanleiding geven tot het herinrichten van een aantal verblijfsgebieden.
Toerisme en recreatie	De recreatieve voorzieningen (voetbalveld, sporthal) in Bever zijn zonevreemd en bovendien ontoereikend voor het hoge aantal leerlingen.	De aanwezigheid van de beekvalleien en heuvelruggen, samen met een cultuurhistorisch aanbod (o.a. landelijke boerenhoven, ...) biedt de

Sector	Knelpunten en bedreigingen	Kwaliteiten en potenties
	Bovendien laat de kwaliteit de wensen over ▪ In Pontembeek liggen 2 zonevreemde voetbalterreinen in privé-bezit en naast het gemeentehuis ligt een zonevreemde sportzaal, ook in privé-bezit. Het kaatsterrein ligt in een zone voor openbaar nut in het BPA “Freest”. ▪ Het Akrenbos Domein wordt permanent bewoond, waardoor het uiteindelijke doel van een weekendverblijfzone in een aangename bosrijke omgeving verloren gaat. ▪ Een aantal voetwegen zijn in onbruik geraakt en worden door landbouwers ingenomen.	mogelijkheid van een toeristisch netwerk voor zachte recreatie. ▪ Het terug in gebruik nemen van een aantal landwegeltjes kan een impuls geven voor het wandeltoerisme in Bever. ▪ Bever beschikt over waardevol cultureel erfgoed en landschap. Dit biedt perspectieven naar verdere ontwikkeling van zachte recreatievormen ▪ De voetbalterreinen en de sporthal zijn bij de kern gelegen ▪ Er zijn mogelijkheden voor agrarische verbreding in toeristisch-recreatieve zin
andere	▪ Bever heeft een lage rioleringsgraad ▪ De komst van het gevreesde stort in Silly zal een grote hinder zijn voor Bever en moet vermeden worden.	▪ Kleinschalige waterzuiveringsprojecten t.h.v. de Wijsbeek, de Plasbeek en Akrenbos Domein

**De vermelde knelpunten met betrekking tot verkeer en mobiliteit kregen reeds een gepaste aanpak binnen het gemeentelijk mobiliteitsplan. Het desbetreffende beleidsplan (fase 3 van het mobiliteitsplan) werd goedgekeurd door de bevoegde provinciale auditcommissie. Het beleidsplan omvat een gedetailleerder actieplan waarin de hierboven vermelde knelpunten vertaald werden naar concrete maatregelen, incl. prioriteitenstellen en (indicatieve) raming. Het mobiliteitsplan zal worden geïntegreerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*

RICHTINGGEVEND DEEL

Leeswijzer

In het voorgaande informatief gedeelte werd een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur gemaakt door vanuit een globale en sectorale invalshoek inzicht te verschaffen in knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties.

In dit tweede deel, het richtinggevend gedeelte, wordt er aangeknoopt op de analyse en conclusies om te komen tot een globaal en samenhangend ruimtelijk kader.

In dit richtinggevend gedeelte worden uitspraken gedaan over het ruimtegebruik, maar geen bodembestemmingen vastgelegd. Het bepaalt de ontwikkeling van structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik. De kaarten zijn een essentieel onderdeel van het ruimtelijk structuurplan, maar ze zijn slechts schematisch en indicatief. Ze geven zeker geen bodembestemmingen weer.

In dit document wordt vooreerst de rol van de gemeente uiteengezet, die ondersteund wordt door een aantal doelstellingen. Vanuit deze doelstellingen worden in deel 2 ruimtelijke concepten geformuleerd. Een concept geeft de principes kernachtig weer in ruimtelijke termen. Het omschrijft de betekenis die men aan de ruimte of aan een bepaald deel ervan wenst toe te kennen.

Het samenbrengen van de concepten leidt tot een gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente. Deze wordt uiteengezet voor de 2 deelruimten, Bever en de open ruimte. De 2^{de} deelruimte wordt sectoraal behandeld. De ruimtelijke concepten worden hierop toegepast en dit resulteert in ontwikkelingsperspectieven, acties en maatregelen.

DEEL 1: VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Leeswijzer

De visie geeft een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot de gewenste economische, sociale en culturele ontwikkeling van de gemeente. De visie is gebaseerd op de actuele mogelijkheden van het gebied, op de vastgestelde knelpunten, alsook op de vastgestelde doelstellingen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit wordt later geconcretiseerd in de maatregelen en acties.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant vormen de achtergrond van alle gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Het is daarom van belang dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling overeenstemt met de filosofie van het RSV en het RSVB.

De in dit hoofdstuk geformuleerde visie is gebaseerd op drie uitgangshoudingen voor een te voeren ruimtelijk beleid, te weten ruimtelijke kwaliteit, duurzame ruimtelijke ontwikkeling en diversiteit en samenhang.

1. UITGANGSHOUDING

RSV en RSVB als kader

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Bever wordt uitgewerkt binnen de lijnen van en de beperkingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. Volgens de decretale bepalingen moet het lagere plan zich richten naar de hogere plannen. De kans op tegenstrijdigheden tussen het gemeentelijk structuurplan en de hogere plannen wordt hierdoor uitgesloten.

Werken aan ruimtelijke kwaliteit

De essentie van een ruimtelijk structuurplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Daarmee wordt de kwaliteit van de leefomgeving en van de verschillende aanwezige activiteiten bedoeld. Werken aan kwaliteit van de ruimte is één van de manieren om te werken aan een goede samenleving. Een hoge ruimtelijke kwaliteit betekent dat verschillende activiteiten goed functioneren en dat zij optimaal functioneren ten opzichte van elkaar.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling, die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Het is met andere woorden een ontwikkeling, die problemen en knelpunten niet voor zich uitschuift en niet afwentelt op toekomstige generaties.

Duurzame ruimtelijke kwaliteit houdt in dat oplossingen voor ruimtelijke problemen kaderen in een langetermijnperspectief. Dit perspectief biedt een kader waarin de stabiliteit van structuren en van systemen wordt afgewogen tegen de noodzaak tot verandering en vernieuwing.

De ruimte is schaars ten opzichte van de talrijke menselijke behoeften en activiteiten. Hierdoor is het noodzakelijk om zuinig om te springen met de ruimte. Dit betekent dat de open ruimte en de natuurlijke elementen binnen deze ruimte maximaal moeten worden beschermd. Verdichting, inbreiding en bundeling van activiteiten zijn de basisvoorwaarden voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Funciemenging draagt bij tot een zuinig ruimtegebruik en tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Functievermenging zorgt dat meerdere functies en activiteiten op verschillende manieren of tijdstippen gebruik maken van dezelfde ruimte. Dat verhoogt de efficiëntie van gebouwen, infrastructuur, pleinen... en spreidt de kosten over een groter aantal gebruikers. Door de vermenging van wonen, werken, recreatie en voorzieningen verlaagt de behoefte aan verplaatsingen of kunnen deze eenvoudiger te voet of met de fiets gebeuren en kan openbaar vervoer beter worden georganiseerd.

Diversiteit en samenhang

Geen enkele gemeente bestaat uit een homogene ruimte. De kernen zijn verschillend van aard en kunnen niet op dezelfde manier worden ontwikkeld. Deze diversiteit is een kwaliteit en moet in het structuurplan worden bevestigd en versterkt. Er zal optimaal worden ingespeeld op de eigen ontwikkelingsmogelijkheden en de eigen karakteristieken van de betrokken deelgebieden.

Samenhang kan worden beschouwd als een aanvulling op diversiteit. Een verregaande diversiteit kan de samenhang tussen de verschillende deelgebieden in gevaar brengen. De natuurlijke structuur (beekvalleien, groenstructuren, reliëf...) stopt niet aan de grenzen van de deelgebieden.

Verkeersinfrastructuren verbinden gebieden met elkaar. Kleinere kernen hebben functionele banden met elkaar en met het centrum. Het zoeken naar structurerende elementen, die samenhang tussen de verschillende deelgebieden bevorderen, zal een aandachtspunt zijn binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2. BEVER, LANDELIJKE WOONGEMEENTE MET RECREATIEVE TROEVEN

De toekomstige rol van de gemeente Bever wordt in bovenstaande zin kernachtig weergegeven. Dit komt voort uit de kenmerken, kansen en kwaliteiten van de bestaande ruimtelijke structuur. Het is de betrachting van het gemeentebestuur van Bever een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid te voeren als basispijler van de hedendaagse samenleving.

De landelijke omgeving, het golvende landschap, de goede ontsluitingsmogelijkheden (A8 op 1 km) en de relatieve nabijheid van Geraardsbergen en Edingen, als centra van bovenlokale voorzieningen, tewerkstelling, maken dat de gemeente aangenaam is om in te wonen. Bever zal ook in de toekomst een belangrijke rol blijven spelen als woongemeente.

Nieuwe woonontwikkelingen kunnen, maar dienen met zorg te worden gerealiseerd. Hierbij moet ervoor gezorgd worden dat Bever als buitengebiedgemeente gevrijwaard wordt van een grote inwijking. De ontwikkelingsperspectieven voor de gehuchten worden vastgelegd in functie van hun ligging in de open ruimte.

De economische ontwikkeling in Bever zelf dient zicht te richten op kleinschalige lokale activiteiten. In de woongebieden en in de open ruimte zitten een aantal kleine bedrijfjes. Een aantal onder hen zijn hinderlijk. Een klein lokaal bedrijventerrein zal worden ontwikkeld om de meest hinderlijke bedrijven in op te vangen.

De gemeente heeft heel wat landelijk gebied. De bestaande agrarische bedrijven dienen voldoende mogelijkheden te krijgen voor een kwalitatieve bedrijfsvoering. De landbouw is er immers nog van groot economisch belang. Het ondersteunen van de grondgebonden landbouw en het mogelijk maken van verbrede landbouwactiviteiten kan een nieuwe, bijkomende economische impuls geven aan de landbouw in de gemeente.

De open ruimtestructuur van Bever is opgebouwd rond een aantal beekvalleien en ruggen. In de beekvalleien komen bronbossen voor. Deze dienen te worden bewaard en waar mogelijk te worden versterkt. Verdere versnippering van de bossen dient te worden verhinderd.

Het landelijk gebied en de beekvalleien staan borg voor een hoge woonkwaliteit in Bever. Deze kwaliteiten dienen zo goed mogelijk bewaard te worden.

Gezien de wateroverlast die zich in de gemeente voordoet dienen de beekvalleien als natuurlijke overstromingsgebieden te worden bewaard en moeten maatregelen genomen worden om de wateroverlast in de toekomst te beperken.

De afwisseling tussen valleien en ruggen zorgt voor een glooiend landschap met een grote potentie in de recreatieve sfeer. Er is tot op heden geen uitgebouwde toeristische visie voor de gemeente aanwezig. Deze zal worden uitgewerkt rekening houdend met de visie op regionaal vlak (Markevallei). Er kan in de toekomst meer (ruimtelijk) voordeel gehaald worden uit de landschappelijke kwaliteiten ten voordele van de toeristisch-recreatieve structuur in de gemeente (wandelroute, hoevetoerisme, plattelandstoerisme, fietsen, kapelletjes, kaashoeve...). De recreatie kan het landelijk gebied verder ondersteunen.

Het samenspel van economie, infrastructuur, huisvesting, gemeentelijk patrimonium, natuur en recreatie van de gemeente bepaalt de meerwaarde en de rol van de woongemeente met recreatieve troeven in het buitengebied.

3. BASISDOELSTELLINGEN

Volgende doelstellingen bepalen de manier waarop we de vooropgestelde rol willen uitbouwen. Deze worden enerzijds vastgelegd door de hogere planningsdocumenten (zie uitgangspunten) en anderzijds kunnen deze worden bepaald op basis van het verantwoord gewenst ruimtelijk beleid specifiek voor de gemeente.

1) Een ontwikkeling op lokaal niveau met de nadruk op kwaliteit

Bever is geselecteerd als buitengebiedgemeente in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In het buitengebied primeert het veiligstellen en versterken van de buitengebiedfuncties landbouw, natuur en bos. Ruimtelijke ontwikkelingen inzake wonen en bedrijvigheid dienen afgestemd te zijn op het lokale karakter.

Als buitengebiedgemeente is het van belang de resterende kwaliteiten van de open ruimte te bewaren en waar mogelijk te versterken. Deze kwaliteiten zijn in de eerste plaats de open ruimte, het groen, het landschap, de rust.... Kwaliteiten die door de toenemende bebouwingsdruk (lintbebouwing) dreigen verloren te gaan, tezamen met het functioneren van de landbouw en het ecologisch functioneren.

Grootschalige ontwikkelingen inzake bijkomende woningen, bedrijvigheid, enz. worden niet nagestreefd. Dit zou immers de kwaliteit als buitengebiedgemeente nog meer in het gedrang brengen. Ontwikkelingen van dergelijke functies dienen kleinschalig te zijn en afgestemd op de behoeften van de lokale bevolking.

In de toekomst zal de nadruk dan ook veel meer op kwaliteit gelegd worden i.p.v. op kwantiteit. Enkel zo kan de rol als buitengebiedgemeente, waar het aangenaam is om te wonen, worden behouden. Deze ruimtelijke kwaliteit kan bereikt worden door onder andere het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied, betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk te maken, kwalitatieve en verschillende woontypologieën (sociale koop- en huurwoningen, huurhuizen, appartementen, serviceflats...)

2) Vrijwaren van de open ruimte ten voordele van het ecologisch, agrarisch en toeristisch-recreatief netwerk

Het open ruimtebeleid is één van de hoofdzaken in Bever. Daarom wordt vooropgesteld dat de ruimtelijke ontwikkeling in Bever de open ruimtestructuur vrijwaart (typisch gesloten karakter versterken in de valleigebieden, milieukwaliteit van de valleigebieden verbeteren) en waar mogelijk versterkt (bosuitbreidingen). In functie van deze verschillende vormen van open ruimte dient de landbouwfunctie gelijktijdig en gelijkwaardig afgebakend te worden met de natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen. In deze afgebakende gebieden waar de landbouwfunctie heerst, zal het beleid gericht zijn op het weren van nieuwe niet-agrarische functies en bescherming van de aanwezige landbouwstructuur. In de gebieden waar de natuurfunctie heerst zal het beleid gericht zijn op het maximaal vrijwaren en eventueel versterken of herstellen van de open ruimte en het zoveel mogelijk weren van bebouwing. Gezien de wateroverlast die zich in de gemeente voordoet dienen de beekvalleien als natuurlijke overstromingsgebieden te worden bewaard en moeten er maatregelen worden genomen om de wateroverlast te beperken.

Het geheel van open ruimte-elementen vormt een belangrijk onderdeel van de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van de regio. De open ruimte biedt naast natuureducatie en –observatie heel wat mogelijkheden naar zachte recreatievormen (wandelen, fietsen, ruitersporen...) mits in acht name van natuurwaarden en een inpassing in de landbouwkundige bedrijfsvoering van bepaalde gebieden. Het recreatief medegebruik van de open ruimte kan de multifunctionaliteit van het landschap juist benadrukken. De toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht wordt trouwens als een belangrijk aspect van de socio-economische leefbaarheid van de streek gezien.

3) Garanderen van het verblijfskarakter in de kern

In de kern van Bever ligt de nadruk te sterk op het verkeerskarakter en te weinig op het verblijfskarakter. De kern wordt doorsneden door de N263 die het auto- en vrachtverkeer bundelt richting A8. Hierdoor wordt de verkeersleefbaarheid van Bever en de dorpskern van Bever ondermijnd. De doortocht dient heringericht te worden. Ter hoogte van de school in Kerkhove zijn al

werkzaamheden aangevat met dit doel voor ogen. De uitbouw van een functioneel fietsnetwerk en een verdere ontwikkeling van een toeristisch-recreatief netwerk garandeert de leefbaarheid voor de zwakke weggebruiker in Bever en buurgemeenten. Ook de bereikbaarheid vanuit het openbaar vervoer moet gegarandeerd worden.

Samen met de aanpak van de weg dient het aanpalend openbaar domein een inrichting te krijgen die minder op het autoverkeer is gericht.

4) Rechtszekerheid inzake zonevreemd ruimtegebruik

Er dient rechtszekerheid te worden geboden ten opzichte van de zonevreemde activiteiten (wonen, bedrijvigheid en recreatie) in Bever.

De gemeente wenst inzake wonen geen differentiatie vanuit de open ruimte door te voeren maar wenst wel in functie van de toegelaten functiewijzigingen te verhinderen dat er een dynamiek wordt gecreëerd in gebouwen die niet gelegen zijn langs een goed uitgeruste lokale weg. Dit vanuit de doelstelling het wonen in de gehuchten en linten in de open ruimte te behouden gezien deze zorgen voor een zekere uitstraling waarbij het dorps- en landelijk karakter van de gemeente wordt versterkt (streekidentiteit).

Tevens zullen ontwikkelingsperspectieven ten aanzien van zonevreemde recreatie en bedrijvigheid worden vastgelegd.

5) Oplossingen zoeken voor het permanent wonen in Akrenbos Domein

In Bever zijn in Akrenbos Domein een 59-tal gevallen gekend van permanente bewoning in een verblijfsrecreatief gebied. Bovendien kenmerkt zich in Bever nog een bijkomende juridische problematiek, want deze chalets zijn ook nog eens bouwvovertredingen.

Oplossingen dienen hiervoor gezocht te worden gekoppeld aan ontwikkelingsperspectieven binnen de gemeente, rekening houdende met de sociale consequenties en financiële gevolgen van deze problematiek. Uitgangspunt bij deze ruimtelijke en sociale, financiële afweging is de actuele bestemming volgens het gewestplan, met name verblijfsrecreatief gebied.

6) Doortrekken van de ruimtelijke kwaliteit in alle besluitvorming met betrekking tot het openbaar domein

Een goede ruimtelijke verschijningsvorm vraagt een voortdurende aandacht voor het openbaar domein. Dit geldt voor het gemeentebestuur dat hiervoor de verantwoordelijkheid draagt, maar ook voor de individuele burger.

Vanuit de specifieke problematiek van het dorpsplein te Bever dient in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan nagegaan te worden in welke mate dit openbaar domein beter kan ingevuld worden. De onaangepaste inkleding ervan zorgt ervoor dat de nadruk in het centrum van de dorpskern op het verkeer ligt in plaats van op de verblijfsfunctie. Ook dient de nodige aandacht gevestigd te worden op de openbare nutsvoorzieningen in de gemeente.

DEEL 2: RUIMTELIJKE PRINCIPES EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

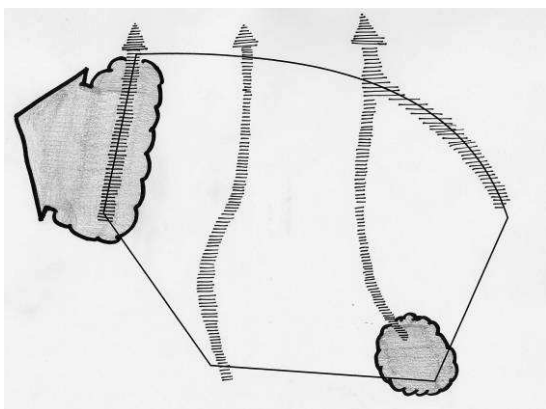
Concepten zijn de ruimtelijke vertaling van de visie en doelstellingen. In dit hoofdstuk geven concepten aan hoe men wenst om te gaan met bepaalde ruimtelijke deelstructuren of onderdelen ervan, op het niveau van de gemeente. Ze vormen de bouwstenen van de gewenste ruimtelijke structuur.

De ruimtelijke concepten in dit hoofdstuk haken aan bij de eerder vermelde knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en kansen. In de volgende hoofdstukken worden deze concepten verder uitgewerkt en aangevuld.

Volgende conceptelementen vertalen visie en doelstellingen naar schetsbare ordeningsvoorstellen

1. UITBOUWEN VAN EEN GROENE BASISSTRUCTUUR

De beekvalleien en de bossen vormen de groene basisstructuur in het glooiende heuvellandschap en zijn de drager van de natuurlijke structuur. Aan deze structuren zijn momenteel nog de meeste ecologisch min of meer waardevolle gebiedjes gelegen. Bovendien vormen ze een geheel van grotere ecologische gehelen (getuigenheuvels, Markevallei, grotere bossen op de toppen). Deze beekvalleien gekoppeld aan de bossen worden zo aangekleed dat zij als groene linten door het landschap lopen (om het typisch gesloten karakter van de valleigebieden te bewerkstelligen,...). Er zal voldoende aandacht besteed worden aan de waterproblematiek in de gemeente.

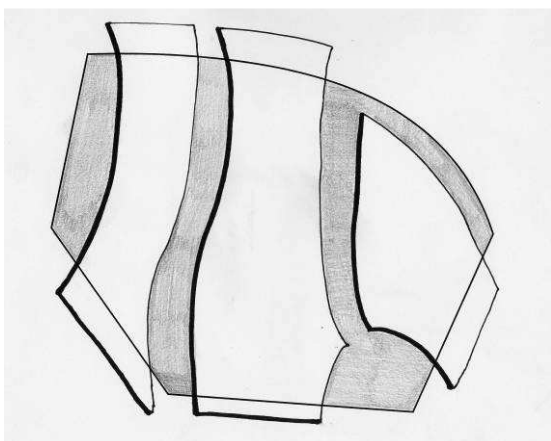


De huidige kenmerken van deze groene basisstructuur zijn het richtinggevend kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen van structuurbepalende functies recreatie, wonen en landbouw. Deze functies kunnen in mindere of meerdere mate overwogen worden, omwille van maximale verweving (optimaal gebruik van de beschikbare ruimte).

De groene basisstructuur van Bever bestaat uit:

- de beekvalleien: Plasbeek, Wijsbeek, Arenbergbeek en Eisbroekbeek
- de bossen: Akrenbos en Manhovebos

2. VRIJWAREN VAN ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE GRONDGEBONDEN LANDBOUW



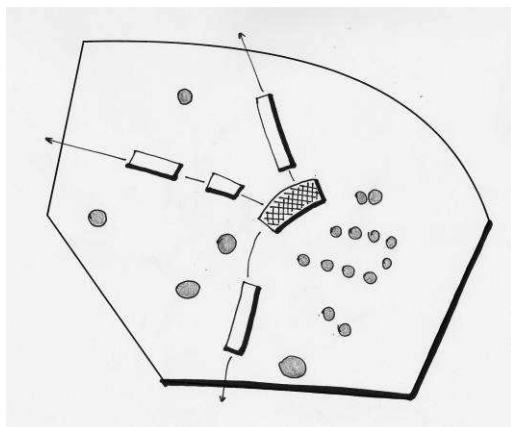
Bever is landbouwkundig en landschappelijk een rijk gebied. In de gemeente zijn nog grote open landbouwgebieden aanwezig. Deze gebieden dienen in de toekomst beschermd en bewaard te worden.

Landbouw blijft de hoofdgebruiker van de open ruimte. De ontwikkelingsmogelijkheden moeten ook vanuit het ruimtelijk ordeningsbeleid maximaal ondersteund worden. Op welbepaalde plaatsen zal een verweving met andere functies als natuur en recreatie worden nagestreefd.

3. EEN DUIDELIJKE HIËRARCHIE IN BEBOUWING

Bever is de belangrijkste en enige dorpskern en werd geselecteerd als hoofddorp. Het heeft een groter voorzieningenaanbod dan de andere, kleinere bebouwingsconcentraties.

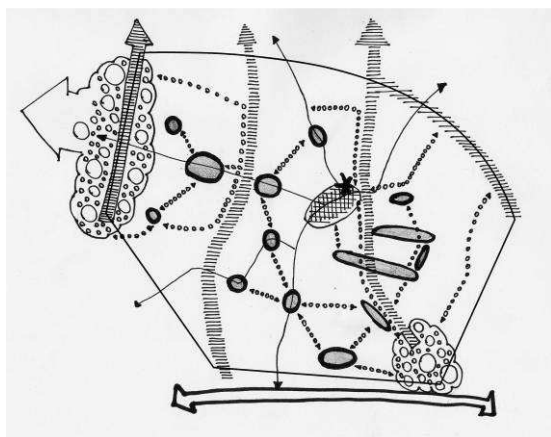
In Bever wordt gestreefd naar kernversterking en verdichting. Bijkomende voorzieningen zullen zoveel mogelijk in de kern worden voorzien. Bijkomende woonontwikkelingen zullen in de kern worden ingeplant. Aangepaste woontypologieën, inbreiding en verdichting leiden tot kwaliteit. De nodige aandacht dient uit te gaan naar de openbare ruimte, voorzieningenaanbod en verkeersleefbaarheid.



In de rest van de gemeente is wonen de hoofdfunctie. Rekening houdend met de specifieke landschappelijke kwaliteiten en specifieke problemen (bvb. water) zullen randvoorwaarden worden opgelegd naar perceelsinrichting toe.

Er wordt niet gedifferentieerd vanuit de open ruimte, maar wel in functie van de ontsluiting. De gemeente wenst de dynamiek in de gehuchten en linten die niet gelegen zijn langs goed ontsloten lokale wegen te beperken door strenger te zijn naar functiewijzigingen.

4. ZACHTE RECREATIE IN EEN NATUURLIJKE OMGEVING

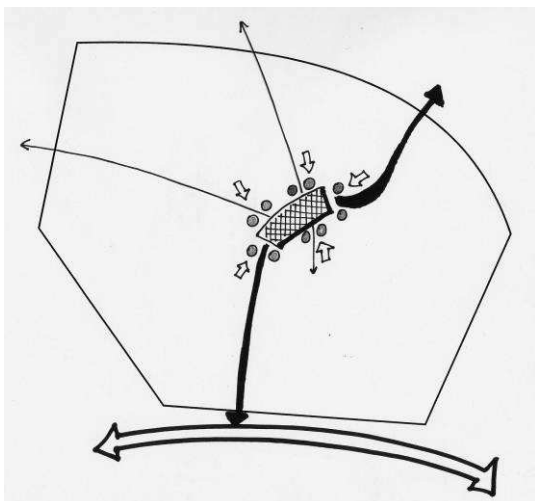


Bever beschikt omwille van zijn landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten over heel wat troeven voor zachte recreatie zoals fietsen en wandelen. De bestaande wandelwegen (landwegels) moeten zo nodig weer publiek worden gemaakt. Op de geselecteerde wegen kan worden gefietst, zij het dat een te grote druk moet vermeden worden. Andere toeristische potenties kunnen gezocht worden in het steeds meer aantrekkelijk worden van hoeve- en plattelandstoerisme.

De recreatieve ontwikkelingen dienen te kaderen binnen het provinciaal recreatief netwerk. Het recreatief gebeuren moet via duidelijk aangegeven paden gebeuren zodat de natuurlijke structuur niet verstoord wordt.

5. VERHOGEN VAN DE VERBLIJFSKWALITEIT IN HET CENTRUM

Omwille van de verkeersleefbaarheid in de kernen en de straten in Bever wordt best ook het lokale autoverkeer gebundeld op een aantal assen. Deze assen verzamelen het verkeer naar de omliggende kernen en naar de routes voor regionaal verkeer. In het gemeentelijk mobiliteitsplan werd de N263 als lokale verbindingsweg geselecteerd en geeft aansluiting op de A8. Drie andere gebiedsontsluitende wegen richting Akrenbos, Herne en Lessines worden op de N263 aangetakt. In het gemeentelijk mobiliteitsplan werd een functionele en toeristische fietsroute aangeduid met als doel het bundelen van de fietsverplaatsingen.



Herinrichting van de doortocht ter hoogte van de dorpskern van Bever moet het verkeersgedrag afdwingen dat overeenstemt met de verblijfsfunctie langsheen de weg. De aandacht dient hierbij uit te gaan naar het beperken van de snelheid (tussen Bever en de A8), het beschermen van de zwakke weggebruiker en het weren van doorgaand verkeer. Bij de herinrichting van het openbaar domein in Bever dient aandacht te worden geschonken aan de eigenheid van de kern (kerkplein en de typische kleine straten).

Kaart 26: gewenste ruimtelijke structuur voor Bever

DEEL 3: GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur maken we onderscheid tussen de kern Bever en de rest van de open ruimte.

Een onderscheid naar deelstructuren en deelruimten wordt niet expliciet gemaakt gezien de schaal van de gemeente en de beperkte dynamiek die er heerst.

1. BEVER

1.1. Doelstellingen

Ontwikkelingen concentreren in de kern

Bijkomende ontwikkelingen zullen worden geconcentreerd in de kern van de gemeente. In het verleden is Bever door een sterke suburbanisatie druk lijnvormig uitgebreid en is het kerngevoel deels verloren gegaan. We wensen dat kerngevoel in Bever te versterken door de gewenste ontwikkelingen zoals de aanleg een gemeentelijk containerpark, het voorzien van bijkomende ruimte voor lokale bedrijven, voorzieningen en woningen te concentreren in de kern.

Aandacht voor een doelgroepenbeleid

In Bever worden bijkomende mogelijkheden voorzien voor de bouw van 24 sociale woningen. Ook zullen voldoende betaalbare bouw- en koopmogelijkheden voor de lagere inkomens worden voorzien. Tevens is er aandacht voor de seniorenhuisvesting. De senioren hebben nood aan een specifieke huisvesting. Door het voorzien van een seniorenhuisvesting, zullen de oorspronkelijke, grotere woningen van de bejaarden opnieuw op de markt komen.

Verbeteren van de (verblijfs)kwaliteit in de kern

Het openbaar domein in Bever is sterk gericht op de verkeersfunctie en te weinig op de verblijfsfunctie en de bewoners. Door het beter inkleden van het openbaar domein aan het kerkplein en de sporthal en het herinrichten van de doortocht van de N263 door de kern, waardoor zwaar verkeer ontmoedigd wordt, zal de aantrekkelijkheid en verkeersveiligheid van het centrum verhogen.

Door de herinrichting wordt een veilige verbinding tussen de school, de kerk en de voorzieningenbundel gecreëerd.

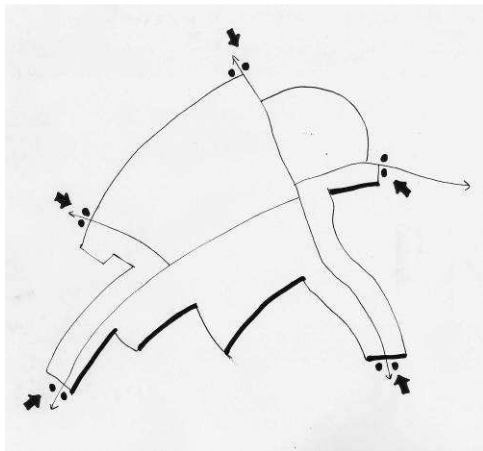
De kern toeristisch-recreatief versterken

Bever heeft door zijn groene omgeving en zijn golvend landschap een sterke recreatieve potentie. De kern van Bever moet toeristisch-recreatief versterkt worden zodat ook deze kan meeprofiteren van de fietsende en wandelende recreanten. Daartoe zal in de omgeving van de sporthal en het gemeentehuis een zone worden aangeduid waar verdere ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Door het aanduiden van deze zone wordt aan de aanwezige infrastructuur (voetbalveld, sporthal) de nodige rechtszekerheid gegeven.

Tevens zullen doorheen de kern van Bever een aantal bijkomende routes worden aangeduid. Ook de oude brouwerij heeft potenties om een toeristisch-recreatieve invulling op te vangen.

1.2. Concepten

Een duidelijk afgebakende kern

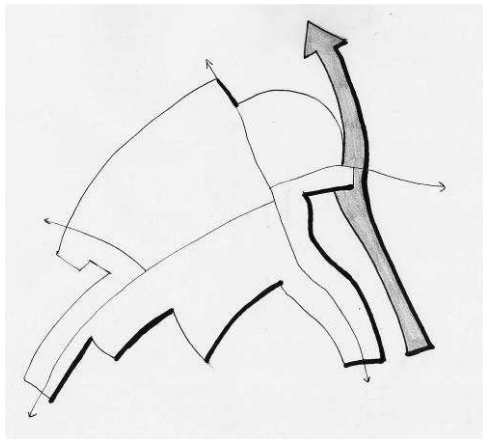


De kern van Bever wordt duidelijk afgebakend. Binnen de afbakening van de kern worden bepaalde ontwikkelingen mogelijk gemaakt om de kern te versterken. Erbuiten wordt strenger opgetreden gezien dit de open ruimte en het landschap zou aantasten.

De randen van de kern worden op een goede manier afgewerkt zodat een kwalitatieve overgang naar de open ruimte ontstaat.

Aan de rand van de kern worden duidelijke poorten aangeduid. Vanaf de poorten primeert de verblijfskwaliteit en heeft de zwakke weggebruiker voorrang op de auto.

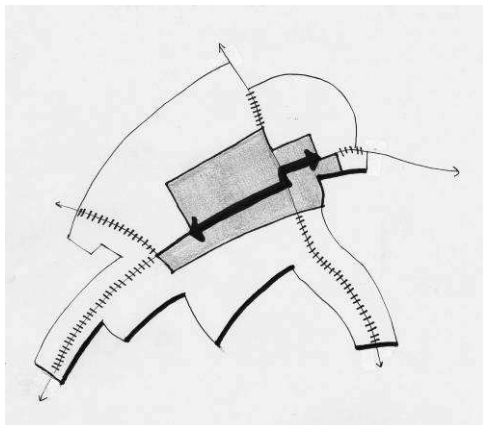
De vallei van de Plasbeek als grensstellend element



De vallei van de Plasbeek wordt als de meest oostelijke grens van het dorp aanzien. Ze geeft duidelijk de overgang naar de open ruimte weer.

Ze vormt een goed aanknopingspunt binnen de recreatieve structuur van de gemeente en kan als beginpunt van bepaalde routes fungeren, gekoppeld aan de ontwikkeling van de voorzieningenbundel.

Een aangenaam en veilig centrumgebied

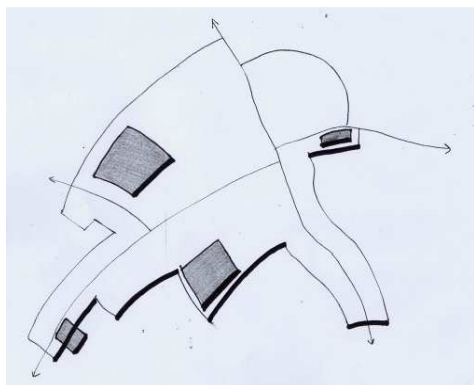


Binnen de kern van Bever wordt een centrumgebied afgebakend. Dit centrumgebied is grotendeels gelegen langs de N263 en wordt gekenmerkt door een netwerk van kleine straatjes.

Het centraal gedeelte van Bever wordt ingericht als een plek waar het aangenaam wonen en vertoeven is. Dit zal ook moeten blijken uit de inrichting van het openbaar domein, voornamelijk in de omgeving van het kerkplein en de sporthal, waar een pleinstraat wordt gecreëerd.

De N263 is een drager van functies (kerk, school, voorzieningszone, de ruimte voor bedrijven en containerpark). Gezien zowel bedrijven als ontwikkelingen die jongeren aantrekken langs deze weg gelegen zijn, is verkeersveiligheid een belangrijk aspect en dient de doortocht heringericht te worden.

Kernversterking door het stimuleren van ontwikkelingen inzake wonen, bedrijvigheid en toerisme en recreatie



Door het stimuleren van de ontwikkelingen in de kern van Bever zal het kernegevoel verder worden versterkt en kan Bever worden uitgebouwd als een echte kern voor de volledige gemeente.

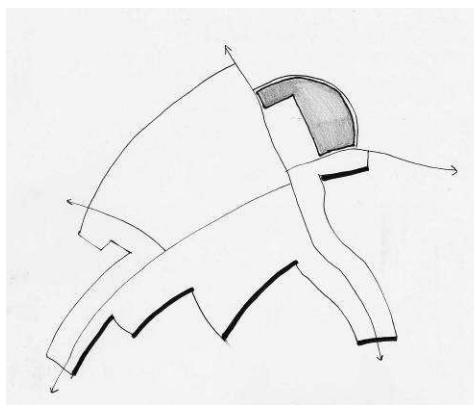
De woonfunctie in Bever zal worden versterkt. Er worden plaatsen aangeduid waar bijkomende woonontwikkeling zal worden gestimuleerd. In functie van bestaande sociale noden zal een verdichting van de kern worden nagestreefd.

Ruimere mogelijkheden creëren voor centrumversterkende ontwikkelingen zullen eveneens bijdragen tot de versterking van Bever als kern.

In de kern wordt eveneens ruimte voorzien voor de ontwikkeling van lokale bedrijven. Daarnaast wordt een locatie gezocht om het gemeentelijk containerpark te herlokaliseren en een kleine vrachtwagenparking aan te leggen.

Ook de oude brouwerij heeft potenties om de kern van Bever te versterken. Hierbij kan zowel gedacht worden aan nieuwe woonfuncties, culturele functies of toeristisch-recreatieve functies.

Lokale recreatieve voorzieningen aansluitend bij de kern



In het oosten van de kern liggen een aantal openbaar nutsvoorzieningen (kerkhof, gemeentehuis) en recreatieve voorzieningen (sporthal, voetbalveld) geclusterd.

De cluster kan worden versterkt door het openbaar domein op te waarderen en aan deze zone voorzieningen voor toerisme en recreatie te koppelen.

Indien in de oude brouwerij een project wordt gerealiseerd met culturele voorzieningen of toeristisch-recreatieve voorzieningen dan kan dit leiden tot een versterking van deze lokale recreatieve voorzieningencluster. Bij een heraanleg van het openbaar domein wordt dan ook bij voorkeur de relatie met de brouwerijsite versterkt.

De ligging van de Plasbeek zorgt voor een natuurlijke begrenzing van de voorzieningencluster, maar kan tegelijk een aanknopingspunt vormen voor het wandelnetwerk binnen de gemeente.

Door de bestaande zone beter te benutten en de aanleg te versterken (zodat er een parkachtig karakter ontstaat), zal er een grotere levendigheid ontstaan.

1.3. Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur voor Bever valt uiteen in volgende elementen:

- Af te bakenen en te verdichten kern
- Aan te snijden woon(reserve)gebieden
- Ruimte voor lokale bedrijvigheid
- Voorzieningenbundel
- Reconversiezone
- Op te waarderen openbaar domein in het cultuurhistorisch dorpscentrum
- Te versterken relaties

Kaart 27: gewenste ruimtelijke structuur Bever-kern

1.3.1. Af te bakenen en te verdichten kern

De kern wordt als volgt afgebakend:

- Kerkhove tot aan de Kaashoeve
- Kerkhove tot aan het kruispunt met Poreel
- Pontembeek tot ter hoogte van nummer 10
- Plaats/Kamstraat tot aan de Plasbeek
- Eeckhout tot aan het kerkhof

In de kern van Bever zullen de woonfunctie en de woonondersteunende functies (handel, bedrijvigheid en voorzieningen) worden versterkt. In het centrumgebied van Bever, ter hoogte van Plaats, worden functies, verweefbare lokale bedrijvigheid en mogelijkheden voor woningen geconcentreerd.

Binnen de kern wordt gestreefd naar een verdichting. Weliswaar dient rekening te worden gehouden met het dorpse karakter van de kern. Drie bouwlagen wordt als maximaal aanzien¹⁷ en een dichtheid van ca. 20 woningen per ha wordt nagestreefd. Dit is de huidige dichtheid van de bebouwing in het dorp. Het verruimen van bouw mogelijkheden ten behoeve van handel, diensten en meergezinswoningen¹⁸ kan overwogen worden binnen het hoofddorp Bever. Bij de opmaak van een RUP voor het hoofddorp Bever zal perceelsgewijs onderzocht worden op welke locaties meergezinswoningen kunnen voorzien worden.

Kleinschalige functies kunnen verweven met het wonen voorkomen. We denken hierbij aan een beperkte diensten- of kantoorfunctie van een vrij beroep of een zelfstandige of buurtwinkels of kleine horeca op niveau van de buurt. Dit kan enkel indien voldaan is aan een aantal voorwaarden:

- Samengaand met en ondergeschikt aan een woonfunctie
- Beperkt qua oppervlakte
- Geen hinder ten opzichte van omliggende bebouwing

Reeds bestaande centrumfuncties kunnen blijven en verder ontwikkelen mits de activiteit qua aard en omvang de schaal van de gemeente niet overschrijdt en er geen hinder is ten opzichte van andere bebouwing.

Verschillende gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen zitten geclusterd in het oostelijk deel van de kern. De kwaliteit van de omgeving laat te wensen over. Het kwalitatief verbeteren van deze zone wordt verder voorgesteld (zie verder).

Ten behoeve van het doelgroepenbeleid kan nagedacht worden over de huisvestingsbehoefte van de senioren in de kern van Bever. Senioren hebben een specifieke behoefte inzake huisvesting: ze wensen een kleine woning (2 slaapkamers) met eventueel een kleine tuin om in te werken. Een andere voorwaarde is de bereikbaarheid van het centrum en de voorzieningen wat betreft afstand (400 meter wordt als norm genomen voor wandelafstanden). Op basis van de voorwaarden kunnen een aantal oplossingen worden voorgesteld. Prioritaire aandacht dient uit te gaan naar hergebruik van bestaande gebouwen. Dit zou kunnen gebeuren door leegstaande woningen in de kern, bij voorkeur gebouwen in de zone aan het parochiaal centrum en het oud klooster of de markante woningen (gezien deze meestal maar uit 1 bouwlaag bestaan), aan te passen zodat ze als ouderenwoning kunnen dienen. Dergelijke omvormingen van woningen worden gesubsidieerd. Eveneens kan, indien er meergezinswoningen komen in het hoofddorp Bever, de benedenverdieping worden ingericht als serviceflat.

In de kern zitten een aantal markante gebouwen¹⁹, waarvan een groot deel als bouwkundig erfgoed worden aanzien (het betreft de oude nummering van de gebouwen, zoals overgenomen uit Bouwen door de Eeuwen heen, inventaris van het cultuurbezit in België):

- Oude dorpswoningen (Plaats 16, 44 en 46)
- 3 imposante dorpshuizen (Plaats 62, 63 en 64)

¹⁷ Hieronder wordt verstaan: gelijkvloers, eerste verdieping en verdiep onder hellend of plat dak.

¹⁸ Deze zijn te realiseren binnen het vooropgestelde gabarit met maximaal drie bouwlagen.

¹⁹ Onder 'markant gebouw' wordt verstaan een gebouw of gebouwencomplex waarvan het behoud van algemeen belang is wegens de historische, wetenschappelijke, industrieel-archeologische, architecturale of andere socio-culturele waarde.

- Dubbelhuis (Plaats 47)
- De oude brouwerij-distilleerderij van de gebroeders Rigaux (Plaats 9)
- Pastorij (Plaats 60)
- Klooster (Poreel)



Foto 1: Klooster Bever



Foto 2: Brouwerij

Om het verdwijnen van het erfgoed te voorkomen worden voor de markante gebouwen specifieke ontwikkelingsperspectieven bepaald. De markante gebouwen kunnen worden verbouwd tot hun bestaand volume. Bij een eventuele verbouwing dient het karakter van het gebouw te worden bewaard. Herbouw tot bestaand volume is enkel mogelijk indien het karakter van de woning dezelfde blijft. Indien het karakter niet behouden blijft, wordt de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening gevolgd. Bij ver- en herbouw dient advies te worden ingewonnen bij RWO Vlaanderen, Onroerend Erfgoed. Om het verdwijnen van het erfgoed te voorkomen, kunnen functiewijzigingen worden toegelaten. We denken hierbij aan centrumfuncties (buurtwinkel, horeca), socio-culturele, toeristisch-recreatieve en openbare functies.

1.3.2. Te ontwikkelen woon(reserve)gebieden

Bever heeft op de andere gemeenten het voordeel dat er nog voldoende ruimte in de kern aanwezig is om te voorzien in een woonaanbod. Hierdoor kan actief aan kernversterking worden gedaan.

Uit de woonprognose voor Bever blijkt dat er binnen de planperiode nood is aan 24 sociale woningen. Gezien momenteel in de gemeente een gedifferentieerd woonaanbod naar bepaalde doelgroepen toe ontbreekt, wordt voorgesteld binnen de planperiode een bijkomende sociale woonwijk te ontwikkelen. In de gemeente zijn een drietal gebieden die daarvoor in aanmerking kunnen komen:

1. Wooninbreidingsgebied Poreel (ten noorden van Kerkhove – 1,15 ha)

Dit gebied (gelegen binnen de juridische voorraad op het gewestplan) wordt weerhouden voor de ontwikkeling van een privaat woonproject. Voor dit gebied is er een project dat voorziet in de ontwikkeling van ca. 15 wooneenheden.

De ontwikkeling dient gepaard te gaan met de aanleg van een bijkomende ontsluitingsweg zodat de hulpdiensten toegang hebben tot het gebied. Er moet echter voor gewaakt worden dat deze weg geen dienst gaat doen als een sluiproute voor het verkeer van en naar Geraardsbergen. Dit kan door een aangepaste inrichting van de weg.

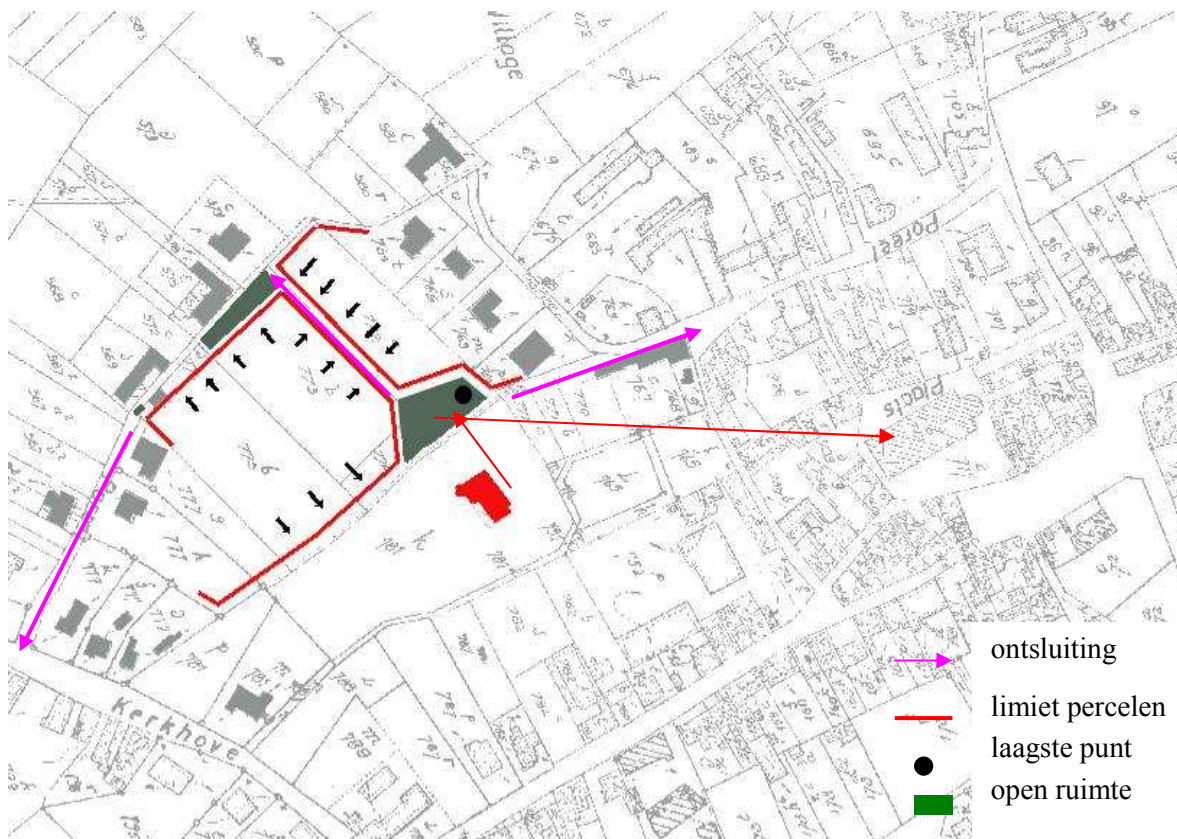
Vanuit de visie op de kern wensen wij enkele aanbevelingen te doen:

- Een dichtheid van ca. 15 woningen per ha, zodat de dichtheid van de bebouwing aansluit op de dichtheid van de bebouwing in het centrumgebied.
- Aanleg van een bekken voor wateropvang (gezien de hellingsgraad van het terrein) in het laagste deel
- Aanleg van groene speelruimte (min.10 are) voor kinderen, aansluitend bij het bekken. Dit is de meest aangewezen plaats gezien het dan centraal in het dorp komt te liggen en ook door andere kinderen gebruikt kan worden.
- zichtassen naar het centrum vrijhouden door inrichting van open ruimtes

- Openhouden van voetweg nr. 98 in het gebied en het vrijhouden van een aansluiting met voetweg nr. 87.
- Typologie van de woningen: maximum 2 bouwlagen, kwalitatieve inrichting, woningen aansluitend bij bestaande typologie.

Op onderstaande schets worden een aantal randvoorwaarden weergegeven.

Figuur 7: randvoorwaarden wooninbreidingsgebied Poreel



2. Wooninbreidingsgebied Eeckhout-Poreel (ten westen van Eeckhout - 2,14 ha)

Dit deelgebied (gelegen binnen de juridische voorraad op het gewestplan) wordt behouden voor de ontwikkeling van een privaat woonproject. Voor dit gebied is een aanvraagprocedure lopende. Het project voorziet in de ontwikkeling van ca. 28 wooneenheden.

Vanuit de visie op de kern, wensen we volgende randvoorwaarden mee te geven:

- Een dichtheid van ca. 15 woningen per ha, voor delen die tot de verkaveling behoren
- Een dichtheid van ca. 20 woningen per ha, voor delen die niet tot de verkaveling behoren
- Groene inrichting van voortuinstroken
- Typologie van woningen: open of halfopen bebouwing, maximum 2 bouwlagen.

3. Woonreservegebied Freest (1,36 ha)

Dit gebied wordt voorbehouden voor een 100% sociaal woonproject bestaande uit sociale huur- en koopwoningen. Er worden geen sociale kavels voorzien. Het project kan onmiddellijk worden gerealiseerd om het bindend sociaal objectief tegen 2020 op te vangen en de behoefte aan serviceflats binnen de planperiode 2007-2017. Meer concreet bestaat het project er in om 18 sociale huurwoningen, 6 sociale koopwoningen en 12 serviceflats te realiseren of een totaal van 36 wooneenheden.

Dit gebied Freest is uitermate geschikt om deze behoefte op te vangen gezien het gebied goed aansluit op het dorpscentrum en de voorzieningen. Door de gemeente wordt op korte termijn een samenwerkingsovereenkomst opgestart met Haviland / Providentia. Binnen de dorpskern van Bever, zijn er naast Freest, geen mogelijkheden aanwezig om het sociaal bindend objectief te realiseren. Immers voor de twee niet ontwikkelde woongebieden zijn al aanvraagprocedures lopende. In de rest van de gemeente zijn er geen wooninbreidingsgebieden meer aanwezig.

Aandachtspunten bij ontwikkeling zijn:

- Een dichtheid van minimaal 20 woningen per ha tot 25 woningen per ha. In overleg met de betrokken partijen en in relatie tot het aanbod dat men wenst te realiseren kan de dichtheid voor het plangebied verder verfijnd worden. De gewenste dichtheid kan eventueel in een RUP vastgelegd worden.
- Typologie van de woningen: minimaal halfopen bebouwing, maximum 2 bouwlagen, in de stijl van de omliggende sociale woonwijk Freest. Ook de typologie kan in overleg met de betrokken partijen en in relatie tot het gewenste aanbod en de vooropgestelde dichtheid verder verfijnd worden en indien noodzakelijk in een RUP vastgelegd worden.
- Gefaseerde ontwikkeling en toewijzingsbeleid om geen overmatige inwijking te krijgen. Er wordt een fasering voorgesteld van ca. 12 wooneenheden per fase. Het voorstel tot fasering kan in overleg met de betrokken partijen en bij de opmaak van een RUP verder verfijnd worden.
- Afhankelijk van de typologie die vooropgesteld wordt en de dichtheid die gehanteerd wordt zal het woonreservegebied volledig in aanmerking komen om deze taakstelling te realiseren. Indien echter uit de dichtheid en typologie zou blijken dat niet gans het woonreservegebied noodzakelijk is om de behoefte op te vangen dan zal het deel dat niet in aanmerking komt voor de woonontwikkeling, als reserve behouden worden om de sociale behoefte na 2020 op te vangen en de behoefte inzake serviceflats na 2017.
- Groene inrichting van de voortuinstroken
- Langs de randen een kwalitatieve, groene afwerking naar de open ruimte
- Vrijhouden van de aansluiting met de bestaande voetweg naar het voetbalveld in Pontembeek.
- Integratie van het gemeentelijk speelplein

Figuur 8: Ontwerpmatig onderzoek inrichting woonreservegebied Freest



Tabel 23: samengevat: taakstelling

WIG Eeckhout-Poreel	2007-2012	Privaat
WIG Poreel	2007-2012	Privaat
WRG Freest	2007-2020	Sociaal + senioren

1.3.3. Ruimte voor lokale bedrijvigheid

De gemeente wenst ruimte te voorzien voor lokale bedrijvigheid. Gezien de gemeente een vrij beperkte dynamiek op het gebied van lokale bedrijvigheid heeft gaat het veelal over kleinere, niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven type schrijnwerkerij, loodgieter, elektriciens, smederij, garagebedrijf... met een oppervlakte van ca. 1.000 m².

Tevens wil de gemeente ruimte voorzien voor de herlokalisatie van het gemeentelijk containerpark²⁰ en een kleine vrachtwagenparking (ca. 3 vrachtwagens).

1.000 m² wordt als minimum gehanteerd voor een bedrijfsperceel omdat gesteld wordt dat, rekening houdend met de bestaande bouw kavels in Bever, bedrijven die kleiner zijn dan 1.000 m² perfect verweefbaar zijn binnen het landelijk woongebied en dus, theoretisch gezien, niet afgezonderd dienen te worden op een lokaal bedrijventerrein. Gezien de schaal en het landelijk karakter van de gemeente is het ook niet wenselijk om grote bedrijven aan te trekken. Daarom wordt een oppervlakte van 1.000 m² als een gemiddelde oppervlakte gerekend voor een bedrijfsperceel.

Volgens de prognose zou het gaan om een viertal bedrijven. Hier wordt volgende ruimtebehoefte voor gehanteerd: $4^{21} \times 1.000 \text{ m}^2 + \text{ca. } 15\%$ voor ontsluiting, buffers, gemeenschappelijke voorzieningen²²... of ca. 0,45 ha. Voor de ontwikkeling van een gemeentelijk containerpark wordt gerekend op ca. 1.000 m². Voor de vrachtwagenparking wordt een ruimtebehoefte van ca. 375 m² (125 m²/vrachtwagen) vooropgesteld.

Locatieonderzoek

Voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein (of een containerpark) worden potentiële locaties gezocht op basis van een aantal voorwaarden. Zo moet het bedrijventerrein aansluiten bij het hoofddorp Bever, aan een goed ontsloten weg liggen (geen overlast in het hoofddorp) en goed bereikbaar zijn vanuit de verschillende deelen in de gemeente (bereikbaarheid containerpark).

Indien men het verkeer niet onnodig door de kern wenst te sturen dan lijkt een locatie in het zuidwesten van het hoofddorp Bever de beste oplossing (dit is immers ook al richting A8). Bovendien dient het oostelijk deel van de gemeente zoveel mogelijk te worden gevrijwaard gezien de vallei van de Plasbeek een ruimtelijk kwetsbaar gebied is.

Op basis van deze gegevens worden ten zuidwesten van de kern volgende potentiële locaties aangeduid:

- Locatie 1 Kaashoeve noord: onbebouwd perceel ten noorden van de kaashoeve
- Locatie 2 Kerkhove: onbebouwd perceel ter hoogte van kruispunt Kerkhove
- Locatie 3 Poreelbeek: onbebouwde percelen langs Poreelbeek
- Locatie 4 Kaashoeve zuid: onbebouwde percelen ten zuiden van kaashoeve

²⁰ Het huidige (groen)containerpark is zonevreemd gelegen te Muydt en sluit niet aan bij de kern.

²¹ Zie informatief deel pag. 74, behoefteraming bedrijven. Indien echter ook een herlokalisatie van de 6 zonevreemde bedrijven in de open ruimte dient overwogen te worden, dan zal deze behoefteraming een onderschatting zijn.

²² 15% is een realistisch cijfer; immers indien een ontsluitingsweg van 10 tot 12 meter breed wordt aangelegd langs een bedrijfskavel van 20 meter; dan bedraagt de bijkomende oppervlakte per bedrijfsperceel al 100 tot 120 m² of 10 tot 12%, hierbij werd nog geen rekening gehouden met de aanleg van gemeenschappelijke buffers, watervoorzieningen...

Figuur 9: Zoeklocaties ontwikkeling lokaal bedrijventerrein



Om deze locaties ten opzichte van elkaar af te wegen, werd rekening gehouden met volgende criteria:

- Impact op de omliggende woonomgeving
- Impact op ander functies in de onmiddellijke omgeving (o.a. bedrijven)
- Goed ontwikkelbaar qua vorm
- Toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
- Bereikbaarheid en ontsluiting van het gebied – kostprijs ontsluiting t.o.v. aantal te realiseren percelen (Aangepaste infrastructuur: riolering, water, elektriciteit)
- Impact op de open ruimte: in het bijzonder de landbouwstructuren, maar ook de natuurlijke structuren en het landschap. (Voldoende afstand tot milieugevoelige gebieden zoals beekvalleien, bossen...)
- Mogelijkheden tot inpassing in het landschap: integratie in zijn omgeving

De verschillende locaties worden als volgt geëvalueerd:

Locatie 1 Kaashoeve noord – onbebouwd perceel ten noorden van de Kaashoeve

Gezien het perceel nagenoeg op het einde van een uitloper van de kern is gelegen is de hinder naar de omwonenden beperkt. Hinder kan mogelijks ontstaan naar een aantal woningen die zich aan de overzijde van het bedrijventerrein bevinden en woningen die ten noorden en zuiden van het bedrijf voorkomen.

Er zijn geen bedrijven of andere functies in de onmiddellijke omgeving van deze locatie waartoe de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein hinder zou kunnen veroorzaken.

Het terrein heeft een goed ontwikkelbare vorm (rechthoekig) en bovendien een vrij brede opening naar de straat toe. Hierdoor heeft de locatie ruime ontwikkelingsmogelijkheden waar verschillende alternatieve scenario's tot invulling van het gebied mogelijk zijn. De locatie heeft eveneens potenties om toekomstige uitbreidingen op te vangen.

De bereikbaarheid van het terrein is vrij goed. Het terrein ligt relatief dicht bij het op- en afrittencomplex aan de A8. De ontsluiting van het terrein kan vrij goed worden geregeld. In de straat Kerkhove zijn de nodige nutsleidingen voorzien.

De ontwikkeling van deze locatie heeft een belangrijke impact op de landbouw door inname van een perceel dat aansluit op een ruimer aaneengesloten agrarisch gebied.

De ontwikkeling van een bedrijvenzone zal wellicht als storend in het landschap kunnen ervaren worden, maar buffering is mogelijk om de landschappelijke impact te beperken. Het terrein is op vrij grote afstand van de beekvallei gelegen.

Bij realisatie van een bedrijvenzone op deze locatie, kan de Kaashoeve mee worden opgenomen.

Locatie 2 Kerkhove – onbebouwd perceel ter hoogte van kruispunt Kerkhove

Het terrein is eveneens gelegen aan de zuidwestelijke uitloper van de kern, maar weliswaar dicht bij het centrum. Dit leidt ertoe dat het potentieel aantal gehinderden sterk toeneemt, zeker indien het woonreservegebied Freest zal worden ontwikkeld.

Er zijn geen bedrijven of andere functies in de onmiddellijke omgeving van deze locatie waartoe de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein hinder zou kunnen veroorzaken.

De vorm van het terrein is minder goed dan voorgaand terrein gezien het een smal maar diep terrein betreft. Deze locatie heeft dan ook beperkte ontwikkelingsmogelijkheden welke sterk begrensd worden door aanpalende woningen. Ruimere ontwikkelingsmogelijkheden of uitbreiding zijn mogelijk via inname achterliggende percelen aansluitend of behorend bij woningen, maar dit is vermoedelijk moeilijk haalbaar. Wel kan een gekoppelde ontwikkeling met het woonreservegebied Freest onderzocht worden. Naar ontsluiting toe kan dit mogelijk kostenbesparend werken. Ruimtelijk gezien kan er één aaneengesloten geheel ontworpen worden.

De ontsluiting en bereikbaarheid van het terrein is vrij goed, alsook de ligging ten opzichte van de A8. Het uitkomen in de nabijheid van een kruispunt is minder ideaal, zeker met het oog op de ontwikkeling van een containerpark (meerdere verkeersbewegingen).

Er is geen impact op de landbouwstructuur, het betreft immers eerder restpercelen die momenteel geen uitgesproken agrarische functie hebben.

De ontwikkeling van een bedrijventerrein kan eveneens storend werken in het landschap, maar ook hier is buffering mogelijk.

Locatie 3 Poreelbeek – onbebouwde percelen langs Poreelbeek

Het terrein ligt eveneens meer aansluitend bij de kern, in de oksel van twee uitlopers van de kern. Ook deze locatie geeft aanleiding tot een toename van het potentieel aantal gehinderde alhoewel dat deze duidelijk beperkt zijn ten aanzien van de locatie 2 en de locatie goed gebufferd kan worden ten aanzien van de omliggende woonpercelen.

Er zijn geen bedrijven of andere functies in de onmiddellijke omgeving van deze locatie waartoe de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein hinder zou kunnen veroorzaken.

De vorm van het terrein is vrij grillig en er dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de Poreelbeek. De locatie heeft aldus beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Uitbreiding is mogelijk door de bedrijvigheid ook langs de straatzijde toe te laten of achterliggende percelen bij woningen te betrekken.

De bereikbaarheid is gelijkaardig aan de overige locaties. De ontsluiting is echter moeilijker te realiseren. Er dient een weg tussen de bestaande woonpercelen aangelegd te worden om een achterliggend bedrijventerrein te ontsluiten. Indien de aanpalende percelen langs de straat op termijn niet worden meegenomen in het bedrijventerrein is dit een dure ontsluiting.

Ook deze locatie heeft geen impact op de landbouw omdat het hier over restpercelen gaat die geen uitgesproken landbouwfunctie hebben.

De impact op de open ruimte is beperkt. Het terrein wordt goed gebufferd door bestaande kleine landschapselementen.

Figuur 10: Ontwerpend onderzoek naar de inrichtingsmogelijkheden van de bedrijvenlocaties



Locatie 4 Kaashoeve zuid – onbebouwd perceel ten zuiden van de Kaashoeve

Gezien het perceel op het einde van een uitloper van de kern is gelegen is de hinder naar de omwonenden nagenoeg onbestaande of zelfs niet aanwezig.

Deze locatie sluit onmiddellijk aan bij de Kaashoeve, een landbouwbedrijf en kaasmakerij. Bij de uitbating van de kaasmakerij dient het bedrijf rekening te houden met de zogenaamde BRC-normen²³. Dit houdt concreet in dat deze bedrijven ervoor moeten zorgen dat er geen negatieve invloeden kunnen

²³ BRC staat voor British Retail Consortium, wat een internationale wereldstandaard voor voedselveiligheid is.

gebeuren vanuit de omgeving op de productie van de voeding. Dit slaat onder meer op geurhinder en andere contaminaties. Bij de inplanting van een lokaal bedrijventerrein, inclusief containerpark en vrachtwagenparking zou er mogelijks een negatieve invloed kunnen ontstaan naar de aanpalende kaasmakerij (vnl. vanuit containerpark). Indien deze negatieve invloeden niet op het bedrijventerrein zelf kunnen weggewerkt worden kan dit aanleiding geven tot een hogere investeringskost van het aanpalende bedrijf.

Het terrein heeft een goed ontwikkelbare vorm (rechthoekig) en bovendien een vrij brede opening naar de straat toe. Hierdoor heeft de locatie ruime ontwikkelingsmogelijkheden waar verschillende alternatieve invullingsscenario's mogelijk zijn. De locatie heeft eveneens potenties om toekomstige uitbreidingen op te vangen. Het terrein sluit onmiddellijk aan bij de Kaashoeve, waardoor het er ruimtelijk één geheel met vormt.

De bereikbaarheid van het terrein is vrij goed. Het terrein ligt relatief dicht bij het op- en afrittencomplex aan de A8. De ontsluiting van het terrein kan vrij goed worden geregeld. In de straat Kerkhove zijn de nodige nutsleidingen voorzien.

De ontwikkeling van deze locatie heeft een belangrijke impact op de landbouw door inname van een perceel dat aansluit op een ruimer aaneengesloten agrarisch gebied.

De ontwikkeling van een bedrijvenzone zal wellicht als storend in het landschap kunnen ervaren worden. Het bedrijventerrein sluit onmiddellijk aan bij een bestaand para-agrarisch bedrijf, de Kaashoeve. Hierdoor kan het als één geheel ervaren worden. Tevens is buffering mogelijk om de landschappelijke impact te beperken.

Bij realisatie van een bedrijvenzone op deze locatie, kan de Kaashoeve mee worden opgenomen.

Conclusie

- De locaties 2 (Kerkhove) en 3 (Poreelbeek) worden niet weerhouden voor de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein. De terreinen zijn moeilijk te ontwikkelen, wat tot een hoge investeringskost leidt, er zijn potentieel veel gehinderden en de uitbreidingsmogelijkheden op lange termijn zijn zo goed als onbestaande.
- De locaties 1 (Kaashoeve noord) en 4 (Kaashoeve zuid) worden wel weerhouden voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. Beide terreinen hebben een goede vorm, zijn vlot ontsluitbaar en hebben een beperkt aantal gehinderden. Deze locaties laten ook toe op lange termijn eventuele uitbreidingen van het lokaal bedrijventerrein op te vangen.
- Ondanks dat de locatie 1, ruimtelijk beter aansluit bij het hoofddorp Bever, krijgt de locatie 4 (Kaashoeve zuid) de voorkeur. Locatie 4 heeft nagenoeg geen gehinderden en het bedrijventerrein sluit landschappelijk beter aan bij het karakter van de Kaashoeve. Het bedrijventerrein is financieel gezien ook gemakkelijker te ontwikkelen door de gemeente. De kosten die er gemaakt dienen te worden staan in verhouding tot de kleinschalige realisatie. Wel dient bij de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein op deze locatie met volgende zaken rekening gehouden te worden:
 - Het perceel rechts aanpalend aan de Kaashoeve, wordt gevrijwaard voor een mogelijke toekomstige uitbreiding van de Kaashoeve.
 - Wegens gevaar voor contaminatie kan de bedrijvenzone pas ingeplant worden op een afstand van 250 m vanaf de kaasmakerij, richting Bassilly.

Verder dient onderzocht te worden of er negatieve invloeden zullen ontstaan naar de aanpalende kaashoeve toe. Indien dit het geval is kunnen er verschillende opties overwogen worden:

- Enkel ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein zonder de hinderlijke aspecten (dus zonder containerpark). Er zal een nieuw locatieonderzoek uitgevoerd worden voor de inplanting van een gemeentelijk containerpark aansluitend bij de dorpskern van Bever.
- Ontwikkelen van het lokaal bedrijventerrein op locatie 1, inclusief containerpark. Indien uit verder onderzoek echter ook zou blijken dat ook deze locatie tot een negatieve hinder kan leiden voor de kaasmakerij dan dient er een nieuw locatieonderzoek uitgevoerd te worden voor de inplanting van het lokaal bedrijventerrein.

1.3.4. Ontwikkelen van een voorzieningenbundel

De recreatieve voorzieningen in de dorpskern van Bever zijn zonevreemd gelegen (sporthal en voetbalveld) en de kwaliteit kan verbeterd worden. Bever heeft echter wel het voordeel dat zijn recreatieve voorzieningen gelegen zijn in de kern. Daarom wordt er in het structuurplan geopteerd voor behoud van de aanwezige voorzieningen (zowel openbare als recreatieve) en kwalitatieve opwaardering van de zone.

De 'voorzieningenbundel' is het geheel van het gemeentelijk voetbalveld, de sporthal, het kerkhof, het gemeentehuis en de gemeentelijke loodsen en loopt tot aan de oever van de Plasbeek, dat als uiterste oostelijke grens van het dorp wordt aanzien. Openbare woonondersteunende en lokale recreatieve voorzieningen worden hier verder geconcentreerd.

De huidige infrastructuur kan amper beantwoorden aan de behoefte. De sportinfrastructuur wordt immers door het lokaal schoolje gebruikt, een school met ca. 400 leerlingen. Gezien de beperkte infrastructuur, wordt voorzien in de aanleg van een bijkomend oefenvoetbalveldje (max. 50 x 70 meter) en een opwaardering van de sporthal en omgeving.

Daarnaast worden nog een aantal ontwikkelingen op maat van de kern voorgesteld. Deze hebben allen een laagdynamisch karakter en zijn lokaal van aard. Zo is er concreet behoefte aan de realisatie van een ontmoetingszaal. Voor deze infrastructuur wordt volgende ruimtebehoefte vooropgesteld: max. 200 zitplaatsen of ca. 500 m² + ca. 75 parkeerplaatsen (indien ca. 1/3 met auto komt of 3/auto) of ca. 1.500 m² (20 m²/wagen). Omdat geopteerd wordt om deze ontmoetingszaal te realiseren binnen de voorzieningencluster dient enkel rekening gehouden te worden met de realisatie van een gebouw omdat gebruik kan gemaakt worden van de bestaande parkeervoorzieningen aansluitend bij de voorzieningencluster (o.a. sporthal, gemeentehuis, voetbal, kerkhof, centrumplein...).

Voor de inrichting van de voorzieningencluster worden volgende principes naar voor geschoven:

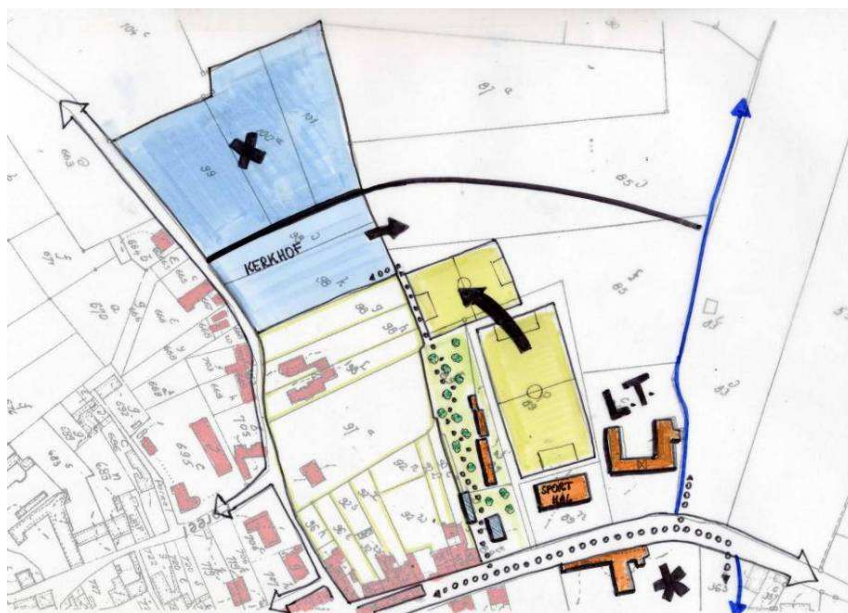
- Creëren van meer samenhang tussen de voorzieningen door te voorzien in een parkachtige omgevingsaanleg waarin alle voorzieningen worden ondergebracht. Daarbij gaat aandacht naar natuureducatief aanbod ten behoeve van de school, onderlinge verbindingen en toegangen voor wandelaars en fietsers.
- Integratie van een ontmoetingszaal in de voorzieningencluster door: het opwaarderen van de voetbalkantine, opwaarderen sporthal, opwaarderen gebouw in onmiddellijke omgeving (Hoeve ten westen van de site, brouwerijgebouw...) of realisatie van een nieuw gebouw.
- Uitbouw van een lokaal transferium ten behoeve van de recreanten. Zoals reeds gesteld heeft Bever heel wat potenties inzake zachte recreatie. De recreanten die in Bever komen wandelen, fietsen en mountainbiken moeten ruimte hebben om hun auto te parkeren, te picknicken, uit te rusten, ... Daartoe kunnen in deze zone een parking, een picknicktafel, een rustbank en infoborden met uitgestippelde routes worden voorzien.
- De woning (Plaats 9c) wordt opgenomen in de bundel. Een recreatieve of socio-culturele nabestemming zou het concept van de voorzieningenbundel ondersteunen. Concreet kunnen we denken aan een invulling als ontmoetingzaal, kinderboerderij, toeristisch bureau... De eigenaars hebben een aanvraag ingediend om twee gastenkamers te realiseren.
- De Plasbeek wordt duidelijk in de ontwikkeling van een voorzieningenbundel opgenomen. Het wordt aanzien als een groene zone aan het water. Langsheen de beek kunnen in onverhard materiaal wandelpaden worden aangelegd. Het onverhard karakter van de weg zal er de oorzaak van zijn dat recreatie beperkt blijft (paden zullen bepaalde tijden van het jaar onbetreedbaar zijn) en de natuurwaarden beschermd worden. Het landschappelijk groen karakter mag niet worden aangetast.

De rest van de zone voor dienstverlening (ten noorden van het kerkhof) die op het gewestplan is aangeduid kan in principe worden opgeheven en worden omgevormd tot landbouwgebied. Indien er in de toekomst een nood zou blijken aan uitbreiding van het kerkhof (dit is reëel gezien het kerkhof van Akrenbos niet verder zal worden uitgebreid), dient deze te gebeuren in oostelijke richting. Hierdoor worden de verschillende voorzieningen meer gebundeld in plaats van uitgespreid langs Eeckhout.

Ook de site van de oude brouwerij, aan de overkant van de straat gelegen, kan naast een woonfunctie, bij een culturele of toeristisch-recreatieve invulling tot een versterking van de voorzieningenbundel leiden. Bij een heraanleg van de site en het aanpalende openbaar domein wordt bij voorkeur al rekening gehouden met deze relatie.

Deze bundel wordt aanzien als een lokale, recreatieve cluster in de gemeente.

Figuur 11: inrichtingsvoorstel voorzieningenbundel



1.3.5. Reconversiezone

In Bever dient aandacht te gaan naar inbreiding door herontwikkeling van bestaande leegstaande of onderbenutte sites, al dan niet voor private projecten. De oude brouwerij is een voorbeeld van een onderbenutte site. De ligging van de oude brouwerij rechtover de voorzieningenbundel en aan de Plasbeek biedt heel wat potenties.

Zo zal zowel een ontwikkeling van wonen, culturele of toeristisch-recreatieve voorzieningen binnen deze site aanleiding geven tot een versterking van het centrum van Bever en de aanpalende voorzieningenbundel. Het zijn dan ook deze voorzieningen (of een gemengd project ervan) die voor de ontwikkeling van de oude Brouwerij site worden vooropgesteld. Alle andere functies worden op deze locatie uitgesloten.

Het creëren van een woonfunctie versterkt de algemene functie van Bever als hoofddorp.

Het creëren van een culturele functie ondersteunt de rol en de visie van de gemeente voor de bundeling van voorzieningen in de voorzieningenbundel. Dit leidt immers tot een optimaler ruimtegebruik binnen de dorpskern omdat een aantal voorzieningen hierdoor dubbel gebruikt kunnen worden (o.a. parkeerplaatsen)

Het creëren van toeristisch-recreatieve voorzieningen (o.a. logiesmogelijkheden) ondersteunt eveneens de rol en de visie van de gemeente gezien zowel de centrumfunctie van het dorp als de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur hierdoor worden versterkt.

Bij de ontwikkeling van de site van de brouwerij dient er voldoende rekening gehouden worden met de waarde van het gebouw en zijn omgeving. Hierbij dient niet enkel rekening gehouden te worden met de erfgoedwaarde van het gebouw, maar ook met de natuurlijke waarde van de omgeving (o.a. tuin). Zo dient, in het bijzonder bij een culturele of toeristisch-recreatieve ontwikkeling, aangegeven te worden hoe de ontwikkeling van de site van de brouwerij past in een ruimtelijk samenhangend geheel van de voorzieningenbundel en de ruimere kern. De bestaande tuin dient maximaal behouden

te blijven en er kan bekeken worden hoe deze tuin in een ruimer groenconcept voor de kern van Bever kan ingeschakeld worden.

1.3.6. Te versterken relaties

Tussen de kern, de woonwijk Freest en de verschillende recreatieve voorzieningen dienen de relaties te worden versterkt. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de herinrichting van de doortocht.

Concreet gaat het hier om een aantal oude landwegels en kerkwegels die in onbruik zijn geraakt maar dikwijls een korte en aangename verbinding verzorgen tussen de verschillende delen van de kern.

Tevens dient de relatie met de Plasbeek worden versterkt. Dit kan door een wandelpad aan te leggen van de voorzieningenbundel naar de beek en een onverhard wandelpad langs de beek.

De verbindingen van de woonwijken naar de openbaar vervoerhaltes en de school dienen op een veilige manier te worden ingericht.

1.3.7. Op te waarderen openbaar domein in het cultuurhistorisch dorpscentrum

Er wordt vastgesteld dat de ruimtelijke kwaliteit in het dorp te wensen overlaat en dat de nadruk nogal sterk ligt op de verkeersfunctie (brede gewestwegen, veel parkeerplaatsen waardoor kerkplein volledig verloren gaat).

Het dorp heeft door zijn netwerk van nauwe straatjes een zeer eigen karakter dat volledig verloren gaat in de geasfalteerde omgeving aan het kerkplein en de gewestweg. Het kruispunt van de gewestwegen is vrij onoverzichtelijk door de grote afmetingen en de beperkte inrichting ervan. Om het karakter te herstellen en tegelijk het verblijfskarakter van de kern te vergroten wordt een herkenbare, uniforme herinrichting van het openbaar domein nagestreefd, met nadruk op:

- Herinrichting van de doortocht van de gewestweg door het dorp zodat de nadruk komt te liggen op de verblijfskwaliteit in de kern en een duidelijke centrumstraat wordt afgebakend. Aan de uiteinden van het centrumgebied zullen ruimtelijke poorten worden ontwikkeld.
- Heraanleg van het kerkplein en omgeving. Dit zal de ruimtelijke kwaliteit van het plein en de meerwaarde voor de omwonenden verhogen.
- Het bewaren van de typische, kleine straten in de dorpskern
- Verbeteren van de halte-infrastructuur in Bever. Aandacht dient te gaan naar het voor- en natransport. Daarom zullen aan de haltes fietsenstallingen worden voorzien. Daarnaast wordt een schuilhuisje met zitbank, een vuilbak en een informatiepaneel geplaatst. Tevens dienen de haltes op een veilige manier bereikbaar worden gemaakt. Hierbij moet rekening gehouden worden bij de herinrichting van de doortocht.

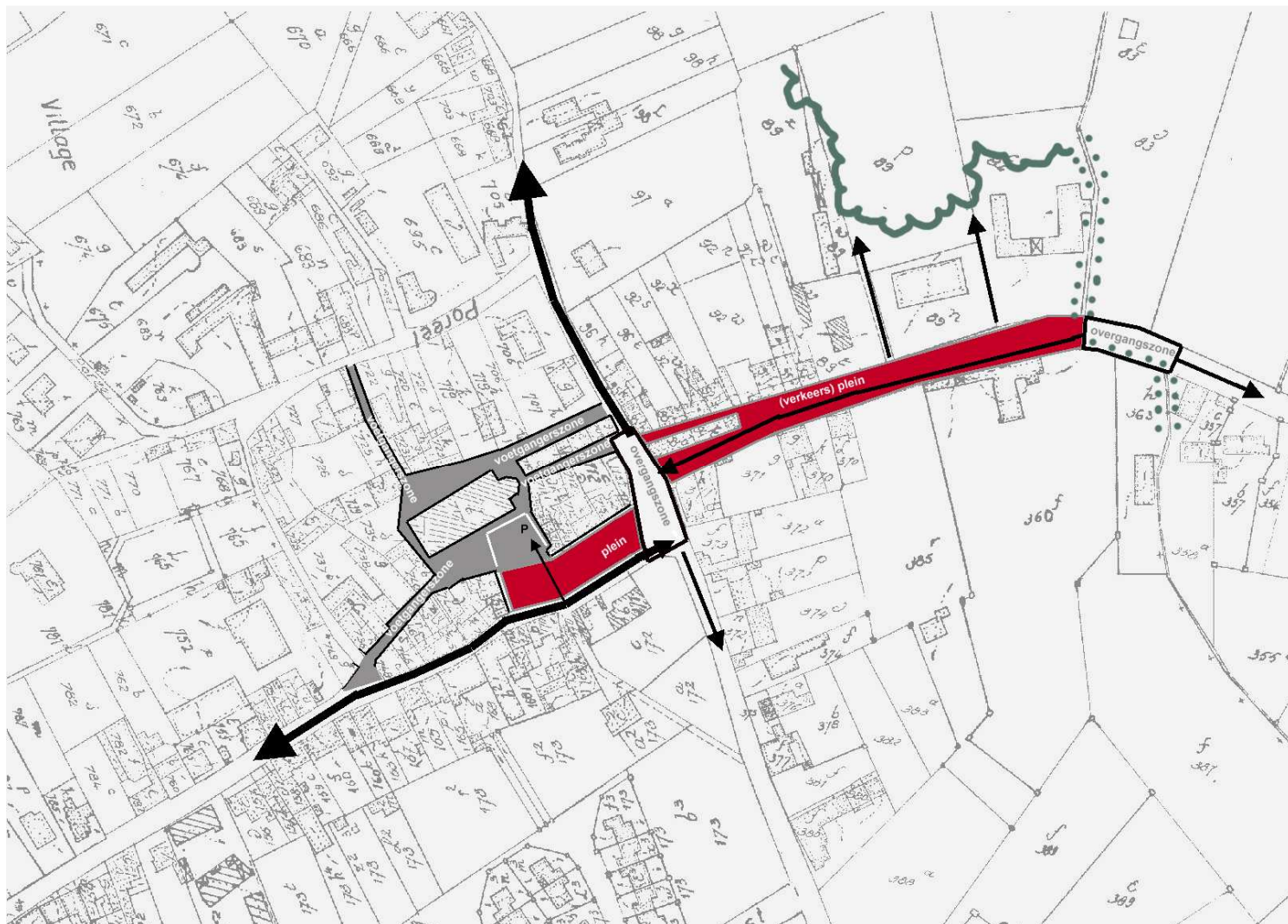
Algemeen zullen een aantal strategische plaatsen worden opgewaardeerd als referentie voor de verdere uitbreiding van de kern en wordt gestreefd naar eenheid en samenhang tussen de oude dorpskern en de voorzieningenbundel door aanleg van een verkeersplein.

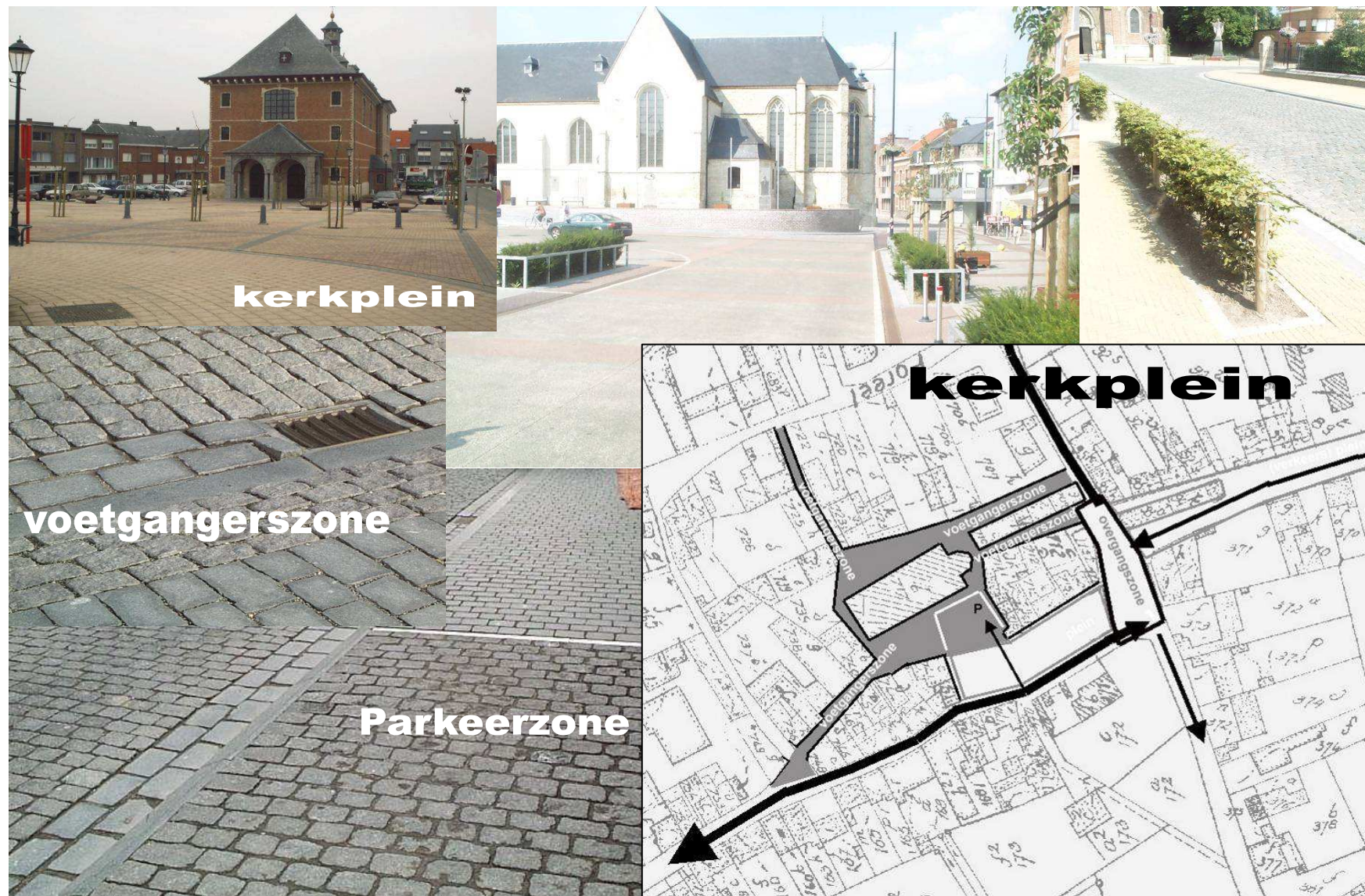
Voorstel ontwikkeling centrumgebied

In onderstaande tabel worden de knelpunten en potenties beschreven van de strategische zones alsook de visie op de inrichting ervan:

	Knelpunten	Potenties	Visie
Kerkplein en voetgangerszones	De auto neemt een groot deel in van het kerkplein. Het kleinschalige en aaneengesloten woonweefsel wordt onderbroken door enkele leegstaande kavels begrensd door blinde gevels.	De (organische gegroeide) historische dorpskern met kleinschalige straten, de grillige aaneenschakeling van woningen en het kerkgebouw typeren het centrum.	Accentueren van de historische dorpskern als één ruimtelijk en architectonisch geheel met behoud van het kleinschalig karakter. Eenheid in materiaalgebruik, meubilair, straatverlichting enz. bevordert de ruimtelijke samenhang en de identiteit van het ruimtelijk geheel. Gebruik wordt gemaakt van kleinschalige materialisatie voor de inrichting van de nauwe straten. De auto wordt waar mogelijk geweerd.
Plein	De verkeersfunctie overschaduwde de dorpskern van Bever en beperkt de leefbaarheid van het centrum gebied. De auto dimensioneerde de openbare ruimte.	Enkele grotere gebouwen (herenhuisen, pastorijswoningen) kenmerken de randen van het plein.	Groene accenten kunnen ingezet worden ter omkadering van de parkeergebieden en bevorderen de leefbaarheid van het centrumgebied. De typerende grootschalige bebouwing kan door een parkeervrije zone in het beeld gebracht worden wat bijdraagt aan een positieve uitstraling van het centrumgebied vanaf de doorgaande wegenis.
Verkeersplein (Plaats vanaf het centrum tot aan het Gemeentehuis)	De openbare ruimte richting het centrum, is voldoende breed maar niet afgestemd op de schaal van de aanliggende bebouwing.	De relatie met het centrum is aanwezig vanaf het Gemeentehuis door de zichtbaarheid van de kerktoeren die als referentie functioneert. Aan deze as grenzen verschillende openbare functies (gemeentehuis, achterliggende sportvelden,...).	Gestreefd wordt om de relatie tot het centrum vanaf het gemeentehuis, visueel, fysisch en ruimtelijk te versterken. Aandacht gaat uit naar het langzaam verkeer en de schaal van de aangelegene bebouwing opdat een aangenaam verblijfsgebied wordt verkregen vanaf het Centrum tot aan het Gemeentehuis.
Overgangszone	Blinde gevels en een onbebouwd kavel vormen de rand van het verkeersknooppunt. De grote transit van (doorgaand) verkeer doorheen de kern beperkt de leefbaarheid en oversteekbaarheid. De brede open ruimte schept een onduidelijke verkeerssituatie.	Er is voldoende ruimte beschikbaar om een verkeersveilige situatie te realiseren waarbinnen de toegangswegen tot het kerkplein en de toegang tot de voorzieningenbundel (Plaats) geaccentueerd worden.	Herinrichting van het openbaar domein kan ingezet worden opdat private ontwikkelingen gestimuleerd worden. Gestreefd wordt naar een duidelijk afgebakend historisch centrum en een verkeersveilige inrichting afgestemd op de functie en gebruik van de weg en/of de openbare ruimte. Door de inrichting van het overgangsgebied kan de gewenste snelheid gestuurd of afgedwongen worden wat bijdraagt aan de leefbaarheid van het centrumgebied.

Figuur 12: inrichtingsvoorstel kern Bever







2. OPEN RUIMTE

2.1. Doelstellingen

De verschillende zachte functies afstemmen op elkaar

De functies natuur, landbouw, landschap en recreatie dienen op elkaar te worden afgestemd. Concreet betekent dit dat plaatsen zullen worden aangeduid waar de verschillende functies worden verweven en dat plaatsen worden aangeduid waar natuur of landbouw primeert boven de overige open ruimtefuncties.

Zo zijn de valleigebieden van belang voor de landbouw maar herbergen ze eveneens enkele natuurwaarden. De landbouwgronden hebben gezien het reliëf in de streek ook een belangrijke landschappelijke waarde. Ook in het RSVB wordt gesteld dat Bever een gebied voor productielandbouw is met belangrijke aandacht voor het landschap. Door het uitgesproken landelijk karakter kan de gemeente eveneens toeristisch-recreatief een rol spelen. Het is van belang dat tussen de verschillende functies een afstemming gebeurt.

Gehuchten evenwichtig uitbouwen

In Bever zijn vele bewoningsconcentraties terug te vinden in de open ruimte. Afhankelijk van hun ligging worden verschillende ontwikkelingsperspectieven toegekend. Indien ze gelegen zijn langs een goed uitgeruste weg zullen de ontwikkelingsperspectieven ruimer zijn dan indien gelegen in de open ruimte.

Rechtszekerheid voor zonevreemde infrastructuur

Het structuurplan zal ten aanzien van zonevreemde woningen geen differentiatie toepassen vanuit de open ruimte. De decretale bepalingen inzake volumes en mogelijke werken worden gevolgd. Het structuurplan spitst zich toe op functiewijzigingen. Een onderscheid zal worden gemaakt tussen de zonevreemde woningen gelegen langs goed uitgeruste lokale wegen en aansluitend bij de bebouwde omgeving en deze in de open ruimte. Afhankelijk van hun ligging worden de ontwikkelingsperspectieven verder uitgewerkt. Voor markante gebouwen wordt een apart ontwikkelingsperspectief voorzien.

In Bever werden er negen zonevreemde bedrijven geïnventariseerd. Gezien momenteel bijna geen overlast wordt waargenomen wensen we de verschillende zonevreemde bedrijven te behouden. Afhankelijk van hun activiteit en ligging en de daaruit voortvloeiende mogelijke hinder die het bedrijf teweeg kan brengen, worden de ontwikkelingsperspectieven vastgelegd.

De gemeente kent twee zonevreemde sportlocaties. Een eerste locatie bestaat uit het voetbalveld en de sporthal aansluitend bij de dorpskern van Bever. Deze functies kunnen behouden blijven en verder ontwikkeld worden omdat ze kernversterkend zijn (zie eerder onder ontwikkeling voorzieningencluster aansluitend bij de dorpskern van Bever). Ze krijgt echter geen bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden. Een tweede locatie bestaat uit de twee voetbalterreinen in de Pontembeek. Deze terreinen zijn al op deze locatie aanwezig sinds de jaren '80 en '90. Ze kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Een verdere uitbreiding is vanwege hun geïsoleerde ligging in de open ruimte niet wenselijk. Op termijn kan mogelijks onderzocht worden of er geen herlokalisatie kan gemaakt worden met gronden die beter aansluiten bij de dorpskern van Bever, hierbij dient eveneens rekening gehouden te worden met de grondwerken die hierbij gepaard dienen te gaan en de landschappelijke impact die hierdoor veroorzaakt wordt.

Traditionele landbouw instandhouden en bevorderen

De landbouw is economisch gezien vrij belangrijk voor Bever. Een groot deel van hun grondgebied is agrarisch gebied. We wensen de traditionele landbouw in stand te houden maar evenzeer oog te

hebben voor de leefbaarheid van de bedrijven. In dat opzicht nemen we eveneens de mogelijkheden tot verbrede landbouwactiviteiten onder de loep.

Aanvaardbare bestemmingswijzigingen voor verlaten hoeves

Gezien de landbouw achteruitgaat, komen een aantal hoeves leeg te staan. In het structuurplan hebben we aandacht voor deze problematiek van de verlaten hoeves. Afhankelijk van het markant karakter van de hoeves kunnen meer of minder functiewijzigingen worden toegelaten.

Weekendverblijven omvormen tot woongebied met recreatief karakter

In Akrenbos Domein zijn een 59-tal weekendverblijven in gebruik als permanente woonst. De gemeente wenst een oplossing te zoeken voor de bewoners.

Ruimte voor water

De beekvalleien zijn ruimtelijk kwetsbare gebieden. In de gemeente zijn er plaatselijk problemen inzake wateroverlast. De gemeente zal maatregelen nemen om de wateroverlast in de toekomst te beperken.

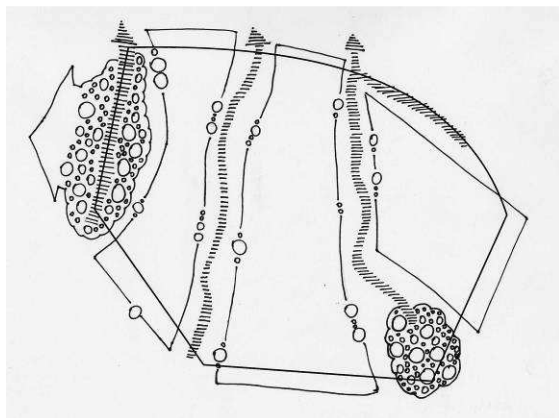
Recreatief medegebruik volgens de draagkracht van het gebied

Het open ruimtegebied van de gemeente Bever is zeer golvend en sluit aan op de getuigenheuvels van de Vlaamse Ardennen. Dit landschap heeft een sterke aantrekkingskracht op recreanten. Recreatief gebruik van de open ruimte is een algemeen voorkomend feit binnen de gemeente.

Een goede uitwerking van routes is van belang om het recreatief medegebruik van de open ruimte te sturen. Het uitbouwen van deze routes kan mede aan de basis liggen van het versterken van het landschap. Recreatief medegebruik in de open ruimte geeft aan agrarische bedrijven de mogelijkheid om hierop in te spelen en hun activiteiten in beperkte mate te verbreden in functie van het recreatief medegebruik.

2.2. Concepten

Fysische structuur als drager van de open ruimtestructuur



De fysische structuur van Bever is hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerd en bestaat uit een aantal beekvalleien en heuvelruggen. In de gemeente lopen een 4-tal beken: de Wijsbeek, d'Arenbergbeek, de Plasbeek en de Eisbroekbeek. Daartussen liggen een aantal heuvelruggen.

De tweedeling van valleien en ruggen bepaald eveneens de waarde van de gebieden voor natuur, landbouw en landschap.

De (natte) valleien zijn drager van belangrijke natuurwaarden (Manhovebos, Akrenbos, KLE, ...) maar eveneens van belang voor de landbouw.

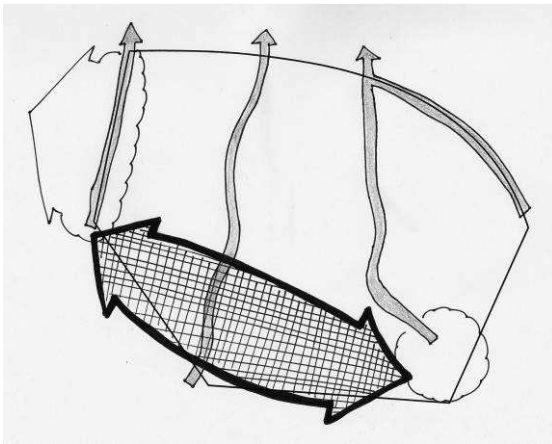
Enkel de Plasbeek is een beek van gemeentelijk niveau. De andere beken zijn de bevoegdheid van de provincie. Het beleid is gericht op een goede afstemming tussen beide functies. Gezien de wateroverlast die zich voordoet in de gemeente zal aan de beken voldoende ruimte worden geboden om hun waterafvoerende functie te verzekeren.

De ruggen dragen minder natuurwaarden maar zijn door hun bodemsamenstelling van groot belang voor de landbouw in Bever. Het beleid is gericht op het bestendigen van de landbouw.

De beekvalleien en de langgerekte heuvelruggen bepalen al van oudsher het golvende landschap in Bever. De beboste heuvelrug ter hoogte van Akrenbos is afgebakend als ankerplaats.

Het behouden en maximaal beschermen van deze structuurbepalende landschapselementen wordt vooropgesteld.

Verbinden van belangrijke structuren



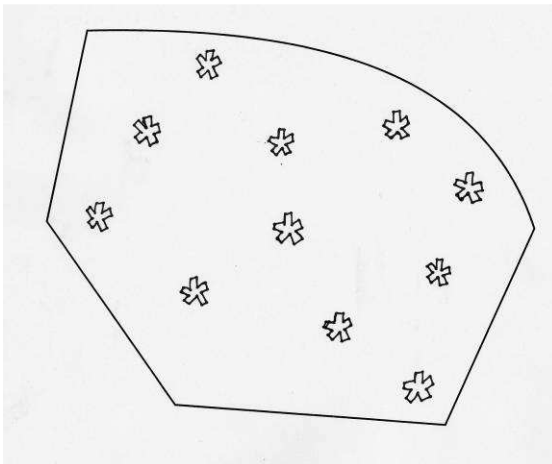
In Bever is landbouw een belangrijke ruimtegebruiker. In het landbouwgebied zijn nog tal van natuurlijke structuren (KLE, hoogstammen, kleine bosjes...) aanwezig. Meestal zijn deze structuren gekoppeld aan oude afwateringsgrachten en voornamelijk gelegen in het zuidelijk deel van de gemeente.

In het landbouwgebied komen verspreid enkele bossen voor. Het zijn stapstenen die een verbinding verzorgen tussen grotere gehelen.

Door behoud van deze structuren staan de verschillende elementen van de open ruimtestructuur met elkaar in verbinding en kan de fauna migreren.

Om de bedrijfsvoering van de landbouw niet te hinderen, is het beleid voornamelijk gericht op het behouden van de KLE in het zuidelijk deel van de gemeente wat niet wegneemt dat behoud van deze KLE ook in het noordelijk deel van belang kan zijn (landschappelijk, erosiebeperkend...)

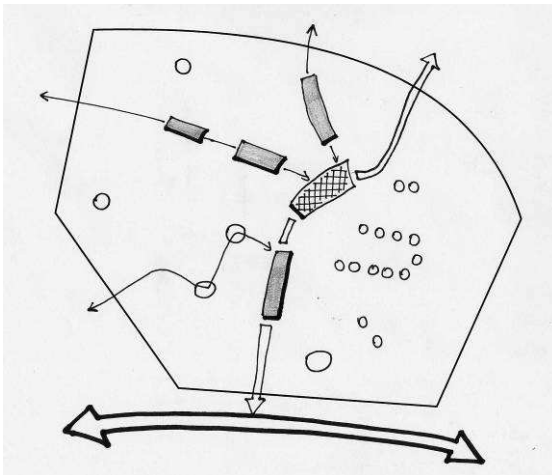
Ruimte voor erfgoed



In Bever zijn een aantal markante bouwwerken gelegen. Specifiek gaat het om een groot aantal gesloten vierkantshoeven en boerenwoningen, heel wat kapelletjes, een molenruïne, een oude brouwerij, een oud klooster, enkele typische langgevelhoeves...

Het verdwijnen van deze gebouwen zou het karakter van de streek schaden. Ten aanzien van de markante gebouwen wordt een specifiek beleid gevoerd om hun behoud zoveel mogelijk te verzekeren. Dit betekent dat de mogelijkheden in deze gebouwen worden verruimd.

Categorisering van wegen gekoppeld aan ontwikkelingsperspectieven voor bewoning



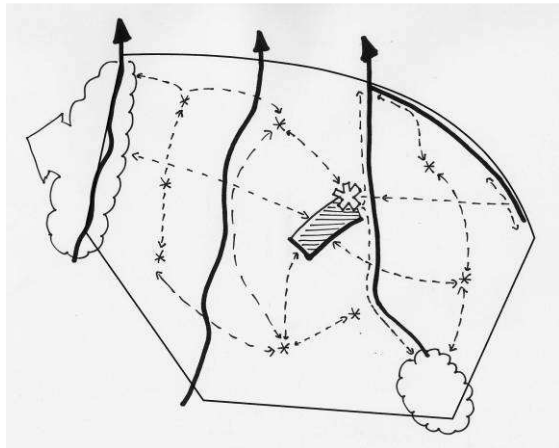
In het RSV en het RSVB werden op het grondgebied van Bever geen wegenselecties doorgevoerd. De verfijning van het wegennet dient te gebeuren in functie van de selectie van het hoger wegennet. Het lokaal wegennet zal voorzien in een ontsluiting naar het hoger wegennet of voor lokale verbindingen tussen de dorpskernen.

De geselecteerde wegen worden ontwikkeld als drager van functies op de schaal van de gemeente. Dit betekent dat het beleid in de verspreide bebouwing strenger zijn dan langs de geselecteerde wegen.

Door functies langs deze wegen te bundelen wordt verkeer op de andere landelijke wegen vermeden.

Langs de goed ontsloten lokale wegen kunnen buurtfuncties en buurtvoorzieningen een ontwikkelingsmogelijkheid krijgen, terwijl in de verspreide bebouwing geen ontwikkelingen worden toegestaan, met uitzondering van ontwikkelingen in markante gebouwen. De zonevreemde sportvoorzieningen kunnen behouden blijven, maar krijgen geen ontwikkelingsmogelijkheden.

Bever toeristisch-recreatief promoten voor zachte recreatie en plattelandstoerisme



Zachte recreatie moet in de gemeente bevorderd worden. Voor een plattelandsgemeente als Bever wordt toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht een belangrijk aspect van socio-economische leefbaarheid.

Doorheen de gemeente loopt 1 toeristische fietsroute: de fietslus van het fietsknooppuntennetwerk, met als thema 'Langs grote hoeven en kleine kapellen'. Deze door de provincie afgebakende functionele en recreatieve fietsroute zijn ingericht door middel van signalisatie.

Tevens lopen op het grondgebied van de gemeente 3 wandelroutes, namelijk de 3 Kapellekensroutes: de Romontwandeling, de Akrenboswandeling en de Bosmolenwandeling. Een aantal verbindende routes kunnen worden uitgewerkt.

Andere vormen van recreatie kunnen eveneens een plaats krijgen in de gemeente. Zo loopt er vanaf 2010 een mountainbikeroute van 32 km door de gemeente. Verder kan ook gedacht worden aan ruiterpaden.

Binnen het recreatief gebeuren van de gemeente kunnen enkele waardevolle gebouwen en recreatieve elementen (maneges) een plaats krijgen. Overnachtingsmogelijkheden, verkoop van hoeveproducten... kunnen ondersteunend werken.

2.3. Gewenste ruimtelijke structuur

Binnen de gewenste structuur van de open ruimte wordt gewerkt met deelstructuren. Gezien in de verschillende deelstructuren stevast de afwisseling valleien en ruggen terugkomt, wordt de samenhang behouden.

Kaart 28: synthesekaart gewenste ruimtelijke structuur open ruimte

2.3.1. Gewenste natuurlijke structuur

Het beleid voor de beekvalleien en de bossen is erop gericht de groene structuur te behouden en waar mogelijk te versterken. Eveneens dienen de nodige verbindingen tussen de verschillende elementen te worden ontwikkeld, de stapstenen en groencorridors.

De ruimtelijk natuurlijke structuur valt uiteen in volgende elementen:

- Beekvalleien,
- Bossen,
- Groencorridor
- Stapstenen.

Kaart 29: gewenste ruimtelijk natuurlijke structuur

Beekvalleien

De beken van 2^{de} categorie zijn de bevoegdheid van de provincies. In Bever betreft het de vallei van de Wijsbeek, d'Arenbergbeek en de Eisbroekbeek. De Plasbeek is een gemeentelijke bevoegdheid. De

gemeente wenst in haar structuurplan enkele beleidsdoelstellingen voor de beekvalleien op haar grondgebied op te nemen. Voor de beekvalleien die onder de bevoegdheid van de provincie vallen of als provinciale natuurverbinding geselecteerd zijn, moeten onderstaande beleidsvoorstellen aanzien worden als suggesties.

De beekvalleien in Bever zijn een belangrijke ecologische infrastructuur. Ze vormen een aaneenschakeling van waardevolle percelen. Het behoud en de versterking van de natuurwaarden langs de beek en het reguleren van de waterhuishouding zijn de belangrijkste beleidsdoelstellingen voor de gemeente.

De gemeente zal in het kader van de samenwerkingsovereenkomst inzake de DuLo-waterplannen voldoende maatregelen nemen om de retentie- of bergingscapaciteit van de beken te verhogen.

De gemeente streeft naar het typisch gesloten karakter van de vallei met behoud en versterking van de alluviale bossen. Door het behoud van de beplantingen (knotwilgenrijen, hoogstammen, oeverbeplanting, bosjes) langs deze beken en door het versterken van de groenelementen waar nodig, kunnen deze structuren dienst doen als de belangrijke natte natuurverbindingsstructuren binnen de gemeente. Het verbinden van geïsoleerd gelegen natuurgebieden is immers van groot belang om de ecologische diversiteit te behouden. Door bijkomende aanplantingen wordt bovendien een hechtere structuur rond de beken bekomen en hierdoor wordt de beek opnieuw als een lint in het landschap herkenbaar.

Het ecologisch functioneren van de beken (beek, oever, natte gronden en moerassen, vennen, ... en de overgangen ertussen) mag niet worden aangetast en waar mogelijk worden versterkt. Dit betekent dat zo weinig mogelijk mag worden geraakt aan het systeem beek – oever – natte weiden en dat omzichtig moet worden omgesprongen met verhardingen. Deze hebben immers een nefaste invloed op de waterafvoerende functie.

De gemeente streeft een betere milieukwaliteit na. Dit betekent dat de gemeente gerichte initiatieven inzake milieuverbetering en natuurherstel zal nemen. De beken zijn zwaar verontreinigd gezien er afvalwater van de omliggende bebouwing in wordt geloosd. De beken zijn als het ware een open riool. Door het aanplanten van enkele rietstroken kan een natuurlijke waterzuivering op gang komen. Een ander probleem die zich voordoet met de beken is dichtslibbing, waardoor overstromingsgevaar optreedt. Door de aanplant van grasbufferstroken kan sedimenttoevoer en dus dichtslibbing van de beek beperkt worden. Deze bufferstroken spelen eveneens een ecologische rol.

De verschillende populieraanplanten die gelegen zijn langsheen deze beken dienen te worden omgevormd tot een bos van streekeigen bomen of hooiland. Biologisch waardevolle graslanden dienen extensiever te worden gebruikt. Door verschraling van deze graslanden kan de natuurwaarde worden vergroot.

Zonevreemde constructies (woningen, bedrijven, recreatie) die binnen de beekvalleien gelegen zijn kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven indien ze geen impact hebben op het watersysteem van deze beekvalleien. Indien een impact wordt vastgesteld dan dient onderzocht te worden in welke mate deze kan vermeden of beperkt worden (aanpassingswerken, herlokalisatie, afbraak...). Voor zonevreemde woningen worden de decretale mogelijkheden toegepast. Uitbreidingen van bedrijven zijn enkel mogelijk voor zover ze gelegen zijn bij het hoofddorp Bever of een bestaande bebouwingsconcentratie aan een goed ontsloten weg (Akrenbos, Commijn, Eeckhout, Kamstraat, Bosstraat en Burght), de uitbreidingen geen invloed hebben op het watersysteem van deze beekvalleien en er geen overstromingsrisico bestaat voor deze constructies. Er wordt geen zonevreemde recreatieve infrastructuur geïnventariseerd binnen de beekvalleien.

Bossen

Het Manhovebos en het Akrenbos werden door hogere overheden geselecteerd. Het beleid voor deze gebieden zal door de verschillende hogere overheden worden uitgestippeld. De gemeente wenst in haar structuurplan reeds enkele aanbevelingen te doen. Behoud, vrijwaring en herwaardering van de bossen staat voorop.

Vanwege het grote ecologische belang en de het biologisch waardevol karakter van deze gebieden staat behoud en versterking van deze bosgebieden voorop. Het vrijwaren van deze gebieden betekent niet dat recreatief medegebruik zal worden tegengegaan. Hoogdynamische activiteiten worden echter niet toegelaten. Zachte recreatie zoals wandelen en fietsen kan behouden blijven.

Het stimuleren van ontwikkelingen die tot doel hebben de boskernen te versterken of uit te breiden zijn een ander belangrijk beleidselement. Specifieke aandacht dient uit te gaan naar een herstel van de vroegere situatie: een aaneengesloten Manhovebos en een aaneengeschaald bos langsheen d'Arenbergbeek. Beide bossen zijn nu vrij versnipperd. Verder dient eveneens aandacht te gaan naar de realisatie van goede bosranden. Zij zijn een degelijke buffer tegen negatieve uitwendige invloeden. Een andere beleidsoptie om de bosstructuur te versterken, is het desgewenst herbestemmen van zonevreemde bossen.

Dit alles dient in overleg met de betrokken landbouwers te gebeuren. Concreet kan dit gebeuren door de landbouwers te stimuleren hun gronden te bebossen of door een gericht aankoopbeleid binnen de perimeters.

Gezien het belang van deze bossen voor de natuurlijke structuur moet recreatief medegebruik worden gekanaliseerd in bepaalde delen van deze bossen. Het vrijwaren van deze natuurwaarden staat voorop. De bossen behoren tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden op Vlaams niveau. Bestaande zonevreemde constructies (woningen, bedrijven, recreatie) kunnen er onder hun huidige vorm behouden blijven. Op lange termijn wordt een uitdoofbeleid voor deze constructies vooropgesteld. In Bever werden echter geen woningen, bedrijven of recreatiegebieden geïnventariseerd binnen de bosgebieden.

Voor Akrenbos Domein wordt voorgesteld geen bijkomende weekendverblijven toe te laten. De onbebouwde percelen dienen als bos behouden te blijven.

Groencorridor

Volgens de luchtfoto zijn in het agrarisch gebied enkele groencorridors terug te vinden. Het zijn voornamelijk knotbomenrijen gekoppeld aan (oude) afwateringsgrachten. Verder zijn er in het agrarisch gebied perceelsrandbegroeiingen terug te vinden. Naast het feit dat de KLE onderdeel zijn van de natuurlijke structuur, verhinderen ze het eroderen van de grond.

De groencorridors zijn voornamelijk terug te vinden over het zuidelijk deel van de gemeente en kunnen aanzien worden als een verbinding tussen het Akrenbos en het Manhovebos over de verschillende beekvalleien heen. Op gemeentelijk niveau worden volgende natuurverbindingen geselecteerd:

- De (bestaande) kleine landschapselementen langs de oude afwateringsgrachten tussen Akrenbos en de vallei van de Wijsbeek
- De (bestaande) kleine landschapselementen langs de waterlopen van 6^{de} categorie
- De (bestaande) kleine landschapselementen in het landbouwgebied tussen Commijn, Ghesuele en Romont

Het beleid is gericht op het behouden en versterken van de kleine landschapselementen langs perceelsranden en de afwateringsgrachten om erosie te verhinderen en als verbinding tussen de andere elementen van de natuurlijke structuur. Dit geldt voornamelijk voor het zuidelijk deel van de gemeente, waar zich nog vele kleine landschapselementen bevinden.

Zonevreemde constructies (wonen, bedrijven, recreatie) kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Voor zonevreemde woningen worden de decretale mogelijkheden toegepast. Woningen langs goed ontsloten wegen krijgen meer mogelijkheden naar functiewijzigingen dan woningen die in de open ruimte zijn gelegen. Zonevreemde bedrijven kunnen uitbreiden voor zover deze bedrijven gelegen zijn bij het hoofddorp Bever of een bestaande bebouwingsconcentratie aan een goed ontsloten weg (Akrenbos, Commijn, Eeckhout, Kamstraat, Bosstraat en Burght), de uitbreidingen geen invloed hebben op het agrarisch functioneren van het gebied en de uitbreidingen zodanig worden uitgevoerd dat ze ook de natuurwaarden van het gebied versterken.. Er wordt geen zonevreemde recreatieve infrastructuur geïnventariseerd binnen de groencorridor.

Stapstenen

De stapstenen zijn de kleinere verspreide (alluviale) bosgebieden van lokaal belang. Dit zijn belangrijke stapstenen in de natuurlijke structuur. Met het bosdecreet genieten deze bosjes in agrarisch gebied een zekere bescherming. Indien het ging om een gesubsidieerde bebossing kunnen de gronden na 25 jaar opnieuw worden omgevormd tot landbouwgrond. De gemeente dient echter omzichtig om te springen met het verlenen van kapvergunningen voor deze bosfragmenten, voornamelijk als deze in het zuidelijk deel gelegen zijn.

2.3.2. Gewenste agrarische structuur

De gewenste agrarische structuur valt uiteen in volgende onderdelen:

- De waardevolle landbouwgebieden
- De landbouwgebieden met natuurwaarde
- Groencorridor

Kaart 30: gewenste ruimtelijk-agrarische structuur

Waardevolle landbouwgebieden

De waardevolle landbouwgebieden komen grosso modo overeen met de hoger gelegen langgerekte heuvelruggen van Bever. Landbouw is in Bever economisch gezien vrij belangrijk. Door de leemsamenstelling van de gronden zijn deze uiterst geschikt voor akkerbouw en zijn rijke oogsten mogelijk. Landbouw is tevens een belangrijke beheerder van de open ruimte. Het beleid is daarom gericht op het bestendigen van de gronden voor grondgebonden landbouw en het maximaliseren van de kansen voor de productielandbouw, weliswaar met aandacht voor het landschap.

Vanwege het aantrekkelijk karakter van de gemeente op toeristisch-recreatief gebied en om de rendabiliteit van de landbouw te garanderen, wordt agrarische verbreding toegestaan. Onder agrarische verbreding wordt verstaan: thuisverkoop van hoeveproducten, kamperen op de boerderij, hoevetoerisme...

Omwille van het landschappelijk karakter van de gemeente kan glasteelt en telen onder plastic niet worden toegestaan. Nieuwe para-agrarische bedrijvigheid (loonwerker, hersteller landbouwmachines, verwerkend bedrijf van landbouwproducten, opslag...) kan worden opgericht. Bestaande para-agrarische bedrijven kunnen blijven bestaan en geval per geval kan een uitbreiding worden overwogen.

Leegkomende landbouwbedrijven worden zoveel mogelijk voorbehouden voor de landbouw en kunnen zo dienen om slecht gelegen landbouwers te herlokaliseren. Omwille van het typisch karakter van deze hoeves in het landschap, de doelstelling dit karakter te behouden is het wenselijk dat zij behouden blijven en dat functiewijzigingen in deze leegstaande boerderijen niet worden uitgesloten. Dit wordt verder besproken in de gewenste nederzettingsstructuur.

In het noordelijk deel van de kouters kan een schaalvergroting ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering overwogen worden. Het behoud van de kleine landschapselementen wordt echter om redenen van erosiebeperking toegejuicht.

Zonevreemde constructies (wonen, bedrijven, recreatie) kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Voor zonevreemde woningen worden de decretale mogelijkheden toegepast. Woningen die langs goed ontsloten wegen zijn gelegen en aansluiten bij andere bebouwing krijgen meer mogelijkheden naar functiewijzigingen dan woningen die in de open ruimte zijn gelegen.

Zonevreemde bedrijven kunnen uitbreiden voor zover deze bedrijven gelegen zijn bij het hoofddorp Bever of een bestaande bebouwingsconcentratie aan een goed ontsloten weg (Akrenbos, Commijn, Eeckhout, Kamstraat, Bosstraat en Burght) en de uitbreidingen geen invloed hebben op het agrarisch functioneren van het gebied. Er wordt slechts één zonevreemde sportinfrastructuur geïnventariseerd binnen het waardevolle landbouwgebied, zijnde het voetbalveld Pontembeek. Gezien het voetbalveld

hier als sinds de jaren '80 en '90 aanwezig is wordt het behoud van de bestaande sportinfrastructuur vooropgesteld. Een verdere uitbreiding is niet gewenst omdat dit een bijkomende impact heeft op de agrarische bedrijfsvoering. Op termijn kan mogelijks onderzocht worden of er geen herlokalisatie kan gemaakt worden met gronden die beter aansluiten bij de dorpskern van Bever, hierbij dient eveneens rekening gehouden te worden met de grondwerken die hierbij gepaard dienen te gaan en de landschappelijke impact die hierdoor veroorzaakt wordt.

Landbouwgebieden met een natuurwaarde

De landbouwgebieden met natuurwaarde komen overeen met de lagergelegen beekvalleien en de bosstructuren. Ze bevatten voornamelijk weilanden en graslanden.

De Eisbroekbeek, Wijsbeek en d'Aerenbergbeek zijn beekvalleien van provinciaal niveau. Het beleid zal voornamelijk bepaald worden door de hogere overheid. De gemeente wenst in haar structuurplan duidelijk te stellen dat landbouw in de beekvalleien mogelijk moet blijven. De aaneengesloten weilanden en graslanden zijn voor de landbouw vrij waardevol. Landbouw moet zijn plaats krijgen binnen de valleien maar een afstemming met de andere functies (natuur) dient te gebeuren. In deze gebieden liggen een groot aantal biologisch waardevolle percelen, waar natuur een belangrijke toetssteen moet zijn.

De bestaande ecologische waarden (kleine landschapselementen, hoogstammen, oeverbeplanting) worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Ze maken een belangrijk onderdeel uit van de natuurlijke structuur en bepalen ook mee de aantrekkingskracht van het landschap.

Omwille van het landschappelijk karakter van de gemeente kan glasteelt en telen onder plastic niet worden toegestaan. Nieuwe para-agrarische bedrijvigheid kan niet worden opgericht. Bestaande para-agrarische bedrijven kunnen blijven bestaan onder hun huidige vorm. Uitbreiding is gezien het ruimtelijk kwetsbaar karakter van de beekvalleien niet toegestaan.

Leegkomende agrarische bedrijven worden zoveel mogelijk voorbehouden voor de landbouw en kunnen zo dienen om slecht gelegen landbouwers te herlokaliseren. Omwille van het typisch karakter van deze hoeves in het landschap, de doelstelling dit karakter te behouden is het wenselijk dat zij behouden blijven en dat functiewijzigingen in deze leegstaande boerderijen niet worden uitgesloten. Dit wordt verder besproken in de gewenste nederzettingsstructuur.

In het agrarisch gebied worden de risicozones voor overstromingen en de knelpuntgebieden²⁴ bouwvrij afgebakend. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande landbouwbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden. Verder ontwikkeling van deze landbouwbedrijven dient buiten de risicozones voor overstroming te gebeuren of dienen zodanig gerealiseerd te worden dat het overstromingsrisico tot een minimum beperkt wordt. Indien echter blijkt dat het overstromingsrisico voor bestaande landbouwbedrijven niet kan verholpen worden en hierdoor het behoud van een landbouwbedrijf niet te verantwoorden is dan zal een herlokalisatie van dit bedrijf op termijn moeten overwogen worden. In weilanden kunnen enkel schuilhuisjes voor dieren worden geplaatst.

Zonevrije constructies (wonen, bedrijven, recreatie) kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Voor zonevrije woningen worden de decretale mogelijkheden toegepast. Woningen langs goed ontsloten wegen krijgen meer mogelijkheden naar functiewijzigingen dan woningen die in de open ruimte zijn gelegen. Zonevrije bedrijven kunnen uitbreiden voor zover deze bedrijven gelegen zijn bij het hoofddorp Bever of een bestaande bebouwingsconcentratie aan een goed ontsloten weg (Akrenbos, Commijn, Eeckhout, Kamstraat, Bosstraat en Burght), de uitbreidingen geen invloed hebben op het agrarisch functioneren van het gebied en de uitbreidingen zodanig worden uitgevoerd dat ze ook de natuurwaarden van het gebied versterken. Er wordt geen zonevrije recreatieve infrastructuur geïnventariseerd binnen de landbouwgebieden met natuurwaarden.

²⁴ Het betreft gebieden die door de gemeente Bever in het Dulo-waterplan voor het deelbekken van de Mark als knelpunt werden aangegeven op het gebied van wateroverlast (zie informatief deel, pag. 39)

Groencorridor

De bestaande ecologische waarden (kleine landschapselementen, hoogstammen, bosjes) worden in het zuidelijk deel van de gemeente (de geselecteerde natuurverbinding) zoveel mogelijk behouden. Ze maken een belangrijk onderdeel uit van de natuurlijke structuur, bepalen mede de aantrekkingskracht van het landschap en beperken erosie. Deze vormen een natuurlijk windscherm en door hun beworteling wordt de grond beter vastgehouden en wordt erosie verhinderd.

Zonevreemde constructies (wonen, bedrijven, recreatie) kunnen onder hun huidige vorm behouden blijven. Voor zonevreemde woningen worden de decretale mogelijkheden toegepast. Woningen langs goed ontsloten wegen krijgen meer mogelijkheden naar functiewijzigingen dan woningen die in de open ruimte zijn gelegen. Zonevreemde bedrijven kunnen uitbreiden voor zover deze bedrijven gelegen zijn bij het hoofddorp Bever of een bestaande bebouwingsconcentratie aan een goed ontsloten weg (Akrenbos, Commijn, Eeckhout, Kamstraat, Bosstraat en Burght), de uitbreidingen geen invloed hebben op het agrarisch functioneren van het gebied en de uitbreidingen zodanig worden uitgevoerd dat ze ook de natuurwaarden van het gebied versterken. Er wordt geen zonevreemde recreatieve infrastructuur geïnventariseerd binnen de groencorridor en stapstenen.

2.3.3. Gewenste landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur valt uiteen in volgende onderdelen:

- De gesloten valleigebieden
- De heuvelruggen
- Verspreid erfgoed

Kaart 31: gewenste ruimtelijk-landschappelijke structuur

De gesloten valleigebieden

De valleien worden binnen de gewenste landschappelijke structuur geselecteerd als valleigebied. Het behouden en versterken van het typisch gesloten karakter van de valleien en het behoud van het Akrenbos en het Manhovebos staat voorop. Het landschappelijk groene karakter (bosjes, bomenrijen, oeverbeplanting...) van de valleigebieden mag niet worden aangetast en moet indien mogelijk verder worden versterkt.

Bij het versterken van landschappelijke waarden, moet het versterken van de geselecteerde (natuur)verbindingen voorop staan. Op die manier wordt een ecologisch netwerk uitgebouwd en worden de beken opnieuw als groenblauw lint in het landschap herkenbaar. De beekvalleien versterken het golvend karakter van het agrarisch plateau.

Bepaalde delen van de valleigebieden en de bossen kunnen worden opengesteld voor recreatief medegebruik. Waardevolle gebouwen en hoeves worden in de mate van het mogelijke ingeschakeld in het recreatief netwerk van het valleigebied.

Wat nog overblijft van de bossen in Akrenbos Domein moet in ieder geval worden behouden. Voor de percelen waarop nu al weekendverblijven voorkomen, worden maatregelen voor landschappelijke inpassing voorgesteld. Het beleid is aldus gericht op het landschappelijk inkleden van de storende bebouwing en het beperken van het verder landschappelijk degenereren van het gebied.

De heuvelruggen

Op de heuvelruggen in Bever vinden we heel wat landschappelijke kwaliteiten terug. Het betreft perceelsrandbegroeiingen, oeverbeplanting, kleine bosjes, hoogstamboomgaarden... De landschappelijke elementen moeten zoveel mogelijk behouden en eventueel versterkt worden.

Op de ruggen vinden we ook bebouwing terug. Langs de N263 is heel wat bebouwing bijgekomen. Bovendien is er binnen de woongebieden met landelijk karakter nog een grote juridische voorraad. Bijkomende bebouwing is enkel mogelijk binnen deze juridische voorraad.

Om te verhinderen dat de zichten op het landschap worden geprivatiseerd, worden bebouwingsrichtlijnen opgesteld. Zo moet de kavelbreedte om en bij de 25 meter zijn en moet het gebouw opgetrokken worden in de stijl van de oorspronkelijke bebouwing.

De bebouwing is storend in het landschap en dient daarom te worden geïntegreerd. Concreet kan dit gebeuren door erfbeplantingen met streekeigen soorten.

Verspreid erfgoed

In de gemeente zijn belangrijke erfgoedwaarden terug te vinden. In Bever zijn verspreid in het landelijk gebied heel wat kapelletjes terug te vinden. De kapelletjes maken deel uit van het rijke culturele erfgoed van het Pajottenland. Bovendien zijn ze onafscheidelijk vergroeid met het landschap.

Bovendien zijn in de gemeente heel wat markante gebouwen (voor opsomming: zie gewenste nederzettingsstructuur) terug te vinden. Het beleid is gericht op het vrijwaren van het erfgoed. Als beleidslijn wordt daarom voorgesteld bij de opmaak van een RUP zonevreemde woningen voldoende rekening te houden met de markante gebouwen en het ander erfgoed.

Om het verdwijnen van het erfgoed te voorkomen, zullen de ontwikkelingsperspectieven voor deze gebouwen iets ruimer zijn, voornamelijk naar volumebeperkingen, karakter en functiewijzigingen toe. Dit wordt verder uiteengezet in de gewenste nederzettingsstructuur.

2.3.4. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Kaart 32: gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Het gewenste beleid is erop gericht de zachte recreatie in de gemeente te stimuleren door een (beperkt aantal) verbindingen te voorzien tussen de bestaande wandelroutes doorheen het golvend landschap van valleien en ruggen.

De gemeente zal een bijkomende wandelverbinding aanleggen langsheen de Plasbeek en suggereert aan de provincie om dit langsheen de andere beken eveneens te doen. Bij de aanleg van dergelijke wandelroutes worden bijkomende verhardingen vermeden zodat het regenwater snel kan infiltreren (bvb grasbufferstroken). Dit zal tot gevolg hebben dat recreatief medegebruik niet het hele jaar door zal kunnen plaatsvinden en gekanaliseerd zal verlopen. Het wandelpad langs de Plasbeek kan aansluiten op de bestaande wandelroutes of er een bijkomende lus van vormen.

Eveneens wenst de gemeente ook voor andere doelgroepen (ruiters, mountainbikes) een beperkt aantal routes te ontwikkelen.

De functionele en recreatieve fiets- en wandelroutes worden gesignaliseerd. De gemeente wenst tevens enkele oude landbouwwegels weer open te stellen voor recreatief medegebruik.

In leegstaande gebouwen en oude hoeves is de ontwikkeling van logiesmogelijkheden een optie. Ook actieve bedrijven kunnen hun landbouwactiviteiten verbreden in functie van recreatie.

De gemeente wenst aan de provincie te suggereren recreatief medegebruik in de valleien en bossen op te nemen. Dit recreatief medegebruik dient afgewogen te worden ten opzichte van de andere functies. Natuur moet hierbij een belangrijke toetssteen zijn.

~~De zonevreemde voetbalvelden in Pontembeek kunnen blijven bestaan gezien ze op beperkte afstand van de kern gelegen zijn en via een buurtweg vanuit Freest makkelijk te bereiken zijn. Ze krijgen geen bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden.~~

Voor het verblijfsrecreatief gebied Akrenbos domein wordt gesuggereerd naar de provincie hier een beperkt woonrecht toe te laten (zie verder: gewenste nederzettingsstructuur).

2.3.5. Gewenste nederzettingsstructuur

De gewenste nederzettingsstructuur in de open ruimte valt uiteen in volgende onderdelen:

- Markante gebouwen
- Geconcentreerde bebouwing langs goed ontsloten lokale wegen zijnde
 - Dorpskern Akrenbos

- Woonlinten (Commijn, Eeckhout, Kamstraat en Bosstraat)
- Gehucht Burght
- Bebouwing in de open ruimte
- Recreatief woongebied Akrenbos Domein

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de bebouwing gelegen langs de goed ontsloten lokale wegen en de bebouwing die verspreid gelegen ligt in de open ruimte. Naar functiewijzigingen toe wensen we immers strenger op te treden naar zonevreemde woningen gelegen in de open ruimte om zodoende een ongewenste dynamiek langs de landelijke wegen te verhinderen. De woningen in de open ruimte kenmerken zich nu als woonlinten en dit wensen we zo te houden. Deze gelegen langs geselecteerde wegen kunnen onder de vorm van functiewijzigingen meer ontwikkelen.

Binnen de bebouwing langs goed ontsloten wegen horen de bewoningsclusters die gelegen zijn langs de geselecteerde lokale wegen type I en II. Dit omvat dus de kern Akrenbos, de woonlinten Commijn, Eeckhout, Kamstraat en Bosstraat en het gehucht Burght. De gehuchten Muydt en Broeck die eveneens langs een lokale verbindingsweg gelegen zijn worden niet opgenomen gezien het tot op vandaag kleine gehuchten gebleven zijn, terwijl Burght, Akrenbos en de woonlinten door hun ligging aan de weg flink uitgegroeid zijn.

Kaart 33: gewenste nederzettingsstructuur

2.3.5.1. Markante gebouwen

Onder ‘markant gebouw’ wordt verstaan een gebouw waarvan het behoud van algemeen belang is wegens de historische, wetenschappelijke, industrieel-archeologische, architecturale of andere socio-culturele waarde. In Bever betreft het voornamelijk typische hoeves. Het beeld van de hoeves omgeven door landerijen is immers sterk typerend voor het Pajottenland. Volgende hoeves worden aanzien als markant gebouw:

- Gesloten hoeves (Akrenbos 17; Broeck 8 – Hoeve Langhendries; Eeckhout 14; Muydt 9)
- Boerenwoningen (Broeck 3; Burght 9; Kamstraat 20; Pontembeek 11)
- Hoven (Hof te Fonteine, Hoeve Fourbisseur)
- Typische langgevelhoeves. Onderstaande foto’s geven een beeld van wat verstaan wordt onder langgevelhoeves.

Om het verdwijnen van het erfgoed te voorkomen worden voor de markante gebouwen specifieke ontwikkelingsperspectieven bepaald.

De markante gebouwen kunnen worden herbouwd en verbouwd tot hun bestaand volume. Bij verbouw en herbouw dient het karakter van het gebouw te worden bewaard. Bij ver- en herbouw is advies van RWO Vlaanderen, onroerend erfgoed noodzakelijk.

In de markante gebouwen wordt wat betreft functiewijzigingen de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening en het uitvoeringbesluit omtrent de zonevreemde functiewijzigingen gevolgd. Aan een eventuele functiewijziging zullen volgende voorwaarden worden gekoppeld:

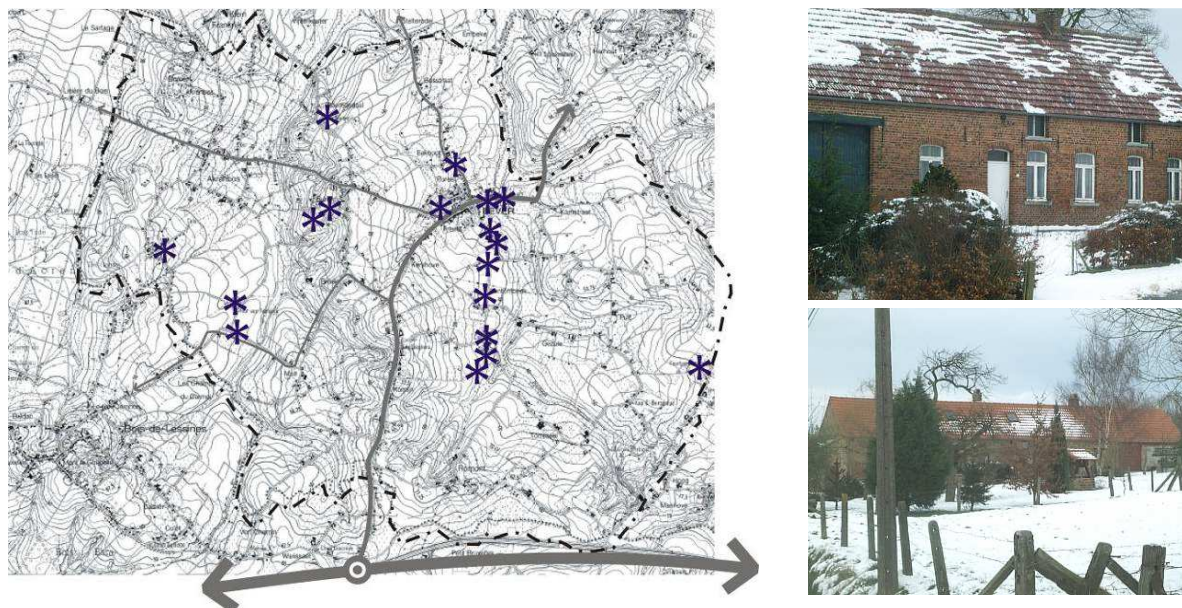
- De nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze
- De nieuwe functie heeft geen impact op de landschappelijke waarden
- De nieuwe functie creëert geen verkeersoverlast (afstemming met het mobiliteitsprofiel)
- De nieuwe functie veroorzaakt geen hinder ten opzichte van de agrarische bedrijfsvoering.

Hieronder worden verstaan: residentieel wonen, een toeristisch-recreatieve of socio-culturele functie. Een kantoor is enkel mogelijk als het ondergeschikt is aan een woonfunctie. Handel en ambachtelijke bedrijvigheid is uitgesloten.

In gesloten vierkantshoeven kunnen meergezinswoningen worden toegelaten. Er kunnen maximaal 3 woningen in worden ontwikkeld. De meergezinswoningen in de vierkantshoeven worden mogelijk gemaakt in het RUP voor het landelijk gebied. Deze maatregel wordt mogelijk gemaakt gezien de

aankoop van dergelijke grote gebouwen door 1 gezin quasi niet haalbaar is en we wensen te verhinderen dat het typische beeld van landerijen met vierkantshoeven verloren gaat.

Figuur 13: ligging van de markante gebouwen



2.3.5.2. Geconcentreerde bebouwing langs goed ontsloten lokale wegen

De geconcentreerde bebouwing langs goed ontsloten, geselecteerde lokale wegen omvat de dorpskern Akrenbos, het gehucht Burght en de woonlinten Commijn, Eeckhout, Kamstraat en Bosstraat.

Akrenbos wordt op dezelfde schaal aanzien als Burght gezien het morfologisch weinig verschilt van de andere gehuchten. Het wordt echter wel 'dorpskern' genoemd gezien Akrenbos en Bever vroeger 2 aparte gemeenten waren. Bij de fusie van de gemeenten werd het 1 gemeente. De gehuchten Muydt en Broeck, die eveneens langs een lokale verbindingsweg gelegen zijn, worden niet opgenomen gezien het tot op vandaag kleine gehuchten gebleven zijn, terwijl Burght, Akrenbos en de woonlinten door hun ligging aan de weg flink uitgegroeid zijn.

Gezien het geconcentreerd voorkomen van de bebouwing en hun ligging langs een goed ontsloten weg, krijgen deze gebieden (bebouwing in en onmiddellijk aansluitend op dorpskern Akrenbos, gehucht Burght en de woonlinten Commijn, Eeckhout, Kamstraat en Bosstraat), ruimere ontwikkelingsperspectieven inzake functiewijzigingen. De hoofdfunctie in deze gebieden is wonen.

Woningen gelegen in een woonbestemming

Hieronder worden de woonbestemmingen volgens het gewestplan verstaan (vnl. landelijk woongebied) en de goedgekeurde, niet vervallen, verkavelingen voor woningbouw (al dan niet binnen de geëigende zone van het gewestplan gelegen).

Volumebepalingen en perceelsinrichting

Er wordt geen stimulerend beleid gevoerd naar de verdere ontwikkeling van deze woongebieden. Het opvullen van de juridische voorraad blijft mogelijk. Een verdere verdichting wordt zoveel mogelijk tegengegaan door het opsplitsen van percelen te beperken en de ontwikkeling van meergezinswoningen te verbieden.

Voor onbebouwde percelen of constructies in een goedgekeurde verkaveling staat een strikte uitvoering van de verkavelingsvoorschriften voorop.

Om het landelijk woonkarakter evenals de zichten op de achterliggende open ruimte te vrijwaren kunnen de voorschriften van het gewestplan via een RUP verder verfijnd worden met een aantal bebouwingsrichtlijnen.

- Een ruime minimale kavelbreedte van om en bij de 25 meter
- Nieuwe gebouwen dienen zoveel mogelijk vrijstaand ten opzichte van de andere gebouwen op aanpalende percelen te worden opgetrokken. Een grotere bouwvrije afstand wordt waar mogelijk van toepassing.
- De bebouwingsvorm en het materiaalgebruik sluiten aan bij de karakteristieke bebouwing van de streek. Een maximale kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen en 1 bouwlaag voor bijgebouwen geldt als richtnorm.
- De niet-bebouwde perceelsdelen worden zoveel mogelijk als tuin aangelegd. Hierbij wordt gestreefd naar het gebruik van streekeigen beplantingen. Gebouwen moeten zoveel mogelijk groen ingekleed worden ten opzichte van de open ruimte

Nieuwe functies

Aan woningen die binnen een bebouwingsconcentratie zijn gelegen, langs een goed uitgeruste lokale weg zijn gelegen, kunnen nieuwe functies worden toegelaten. Dit om initiatiefnemers van dergelijke kleinschalige zelfstandige activiteiten niet nodeloos op kosten te jagen (investering in woning enerzijds en kantoor- of werkruimte anderzijds). In de linten en gehuchten overheerst reeds het bebouwde karakter en de woonfunctie, zodat dergelijke activiteiten, voor zover kleinschalig en goed ingepast in de omgeving, niet hinderend zijn. Het kan hierbij enkel gaan om functies op schaal van de bebouwingscluster, die geen hinder veroorzaken ten aanzien het landelijk wonen, geen buitensporige verkeershinder veroorzaken (afstemmen met mobiliteitsprofiel).

Waar er een verkaveling aanwezig is blijven de voorschriften van de verkaveling van toepassing.

Zonevrije woningen

Volumebepalingen en perceelsinrichting

Zonevrije woningen die onderdeel uitmaken van een bebouwingsconcentratie die langs een goed uitgeruste weg is gelegen kunnen omwille van hun kleinschalig karakter behouden blijven. Ze mogen verbouwen, herbouwen en uitbreiden volgens de mogelijkheden vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Voor percelen en woningen gelegen in risicozones voor overstromingen of knelpuntgebieden²⁵ geldt dat maatregelen moeten worden genomen om de wateroverlast te beperken.

Nieuwe functies

Voor wat betreft functiewijzigingen in zonevrije woningen worden de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het uitvoeringsbesluit met betrekking tot de zonevrije functiewijzigingen gevolgd. Dit betekent dat in dergelijke gebieden kantoren of diensten tot 100m², kleinschalige logies tot max. 8 kamers (met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café), opslag van materialen in een gebouw of gebouwencomplex en landbouwaanverwante functies kunnen worden toegestaan. Om leegstand van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen te voorkomen kan hier eveneens een omvorming naar een eengezinswoning worden toegestaan. Deze functiewijzigingen kunnen conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het uitvoeringsbesluit niet worden toegestaan in ruimtelijk kwetsbare gebieden, overstromingsgebieden of recreatiegebieden.

²⁵ Het betreft gebieden die door de gemeente Bever in het Dulo-waterplan voor het deelbekken van de Mark als knelpunt werden aangegeven op het gebied van wateroverlast (zie informatief deel, pag. 39)

Figuur 14: ligging zonevreemde woningen aan goed ontsloten lokale wegen



Afwegingskader zonevreemde bedrijven

~~Bestaande zonevreemde bedrijvigheid kan onder zijn huidige vorm behouden blijven. Zo goed als alle geïnventariseerde bedrijven zijn gelegen aansluitend bij een bebouwingsconcentratie, waardoor de bedrijven de open ruimte niet structureel aantasten.~~

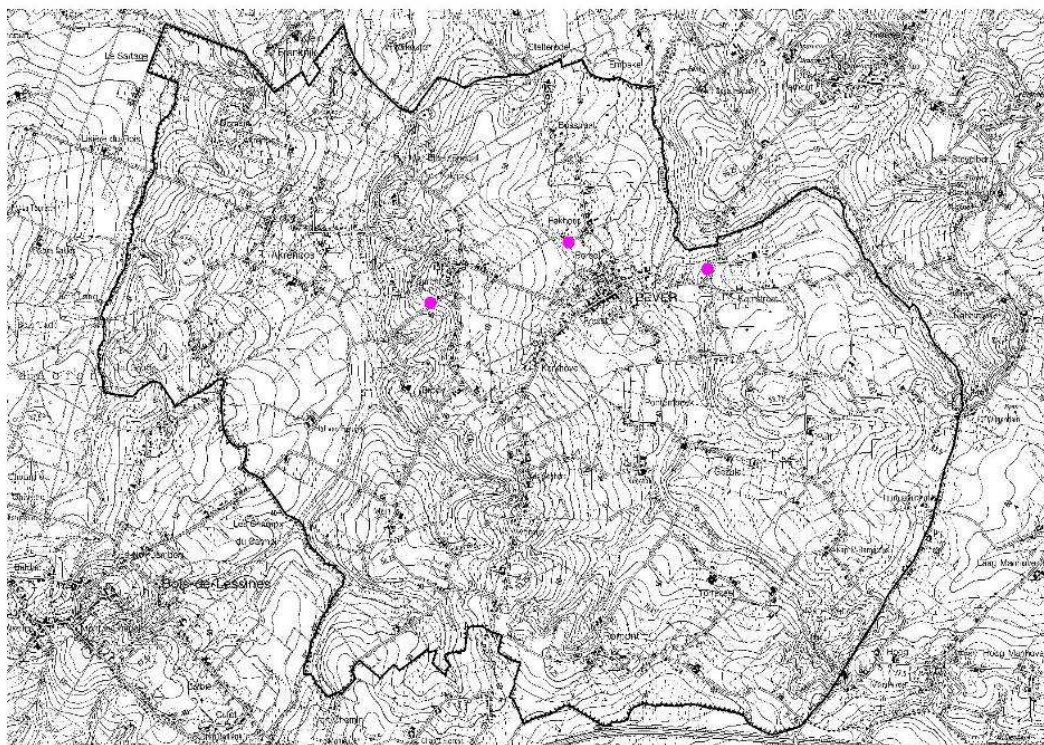
Geval per geval wordt afgewogen of de bedrijven een ontwikkelingsmogelijkheid krijgen. Hierbij zullen de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven worden afgewogen ten aanzien van de open ruimte structuren (natuur, landbouw, landschap, water), de impact op de bebouwde omgeving, hun verkeersgeneratie (mobiliteitsprofiel) en de dynamiek die ze veroorzaken. Indien de uitbreidingswensen niet verzoenbaar zijn met de ontwikkeling van de open ruimtestructuren of de bebouwing waarop ze aansluiten dan kan het bedrijf enkel onder zijn huidige vorm behouden worden of dient het bedrijf te worden geherlokaliseerd naar de kern van Bever waar ruimte voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein wordt voorzien.

~~Onderstaand schema geeft een eerste globale afweging weer per geïnventariseerd zonevreemd bedrijf.~~ Bij de opmaak van een RUP of het indienen van een planologisch attest zal de afweging van het bedrijf ten aanzien van de open ruimtestructuren (natuur, landbouw, landschap, water...), de ligging aan de bebouwde ruimte en de dynamiek die het bedrijf veroorzaakt meer in detail worden bekeken. Immers onderstaande afwegingen kunnen enkel gemaakt worden ten aanzien van het huidige voorkomen van de bedrijven en niet ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de bedrijven omdat deze op dit moment nog niet gekend zijn.

Tabel 24: ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven langs goed ontsloten lokale weg

Bedrijf — straat	Bestemming	Huidige activiteit	Ontwikkelingsperspectieven
3. Thibaut Burcht 2	AG	Elektrische gereedschappen	Het bestaande bedrijf kan blijven bestaan. Gezien het gelegen is aan een zijweg van een goed ontsloten weg in het gehucht Burcht zou een uitbreiding overwogen kunnen worden mits dit geen schaalvergroting inhoudt. Bijkomende bebouwing kan enkel als het verenigbaar is met de directe omgeving. Volumevermeerderingen mogen zeker geen 100% omvatten. Bij stopzetting van het bedrijf kan een nieuwe activiteit worden opgestart. Storende bedrijvigheid kan niet worden opgericht.
4. Proline Wood Eekhout 12	LWAG	Schrijnwerkerij	Het bedrijf is gelegen langs een zijweg van de N263. Het bedrijf krijgt beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk mits dit geen echte schaalvergroting inhoudt. Bijkomende bebouwing kan als het verenigbaar is met de directe omgeving. Volumevermeerderingen mogen zeker geen 100% omvatten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua hinder minder storend zijn dan bestaande zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.
5. Van Belle Kamstraat 5	AG	Garage	Het bestaande bedrijf kan blijven bestaan. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk mits dit geen echte schaalvergroting inhoudt. Bijkomende bebouwing kan als het verenigbaar is met de directe omgeving. Volumevermeerderingen mogen zeker geen 100% omvatten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua hinder minder storend zijn dan bestaande zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

Figuur 15: ligging zonevreemde bedrijven aan goed ontsloten lokale wegen



2.3.5.3. *Bebouwing in de open ruimte*

In Bever komt verspreid in het landelijk gebied heel wat bebouwing en af en toe bedrijvigheid voor. Tot de bebouwing in de open ruimte behoren de gehuchten Bloemendaal, Romont, Ghesuele, Muydt, Broeck, Torrezeel, Puydt en delen van Pontembeek, Akrenbos en Kamstraat.

Woningen gelegen in een woonbestemming

Hieronder worden de woonbestemmingen volgens het gewestplan verstaan (vnl. landelijk woongebied) en de goedgekeurde, niet vervallen, verkavelingen voor woningbouw (al dan niet binnen de geëigende zone van het gewestplan gelegen).

Volumebepalingen en perceelsinrichting

Er wordt geen stimulerend beleid gevoerd naar de verdere ontwikkeling van deze woongebieden. Het opvullen van de juridische voorraad blijft mogelijk. Een verdere verdichting wordt zoveel mogelijk tegengegaan door het opsplitsen van percelen te beperken en de ontwikkeling van meergezinswoningen te verbieden.

Voor onbebouwde percelen of constructies in een goedgekeurde verkaveling staat een strikte uitvoering van de verkavelingsvoorschriften voorop.

Om het landelijk woonkarakter evenals de zichten op de achterliggende open ruimte te vrijwaren kunnen de voorschriften van het gewestplan via een RUP verder verfijnd worden met een aantal bebouwingsrichtlijnen.

- Een ruime minimale kavelbreedte (om en bij de 25 meter)
- Nieuwe gebouwen dienen zoveel mogelijk vrijstaand ten opzichte van de andere gebouwen op aanpalende percelen te worden opgetrokken. Een grotere bouwvrije afstand wordt waar mogelijk van toepassing.
- In de diepte dienen de gebouwen en de bijgebouwen zich binnen de 50 meter van de as van de weg op te trekken
- De bebouwingsvorm en het materiaalgebruik sluiten aan bij de karakteristieke bebouwing van de streek. Een maximale kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen en 1 bouwlaag voor bijgebouwen geldt als richtnorm.
- De niet-bebouwde perceelsdelen worden zoveel mogelijk als tuin aangelegd. Hierbij wordt gestreefd naar het gebruik van streekeigen beplantingen. Gebouwen moeten zoveel mogelijk groen ingekleed worden ten opzichte van de open ruimte

Op onbebouwde percelen die gelegen zijn in risicozones voor overstromingen geldt dat maatregelen moeten worden genomen om wateroverlast tegen te gaan. Om de kwaliteit van het water van de beken te verhogen wordt voorgesteld aan de bebouwing ter hoogte van Muydt en Broeck een kleinschalige waterzuivering (rietveld) te ontwikkelen.

Nieuwe functies

De gehuchten en linten in de open ruimte zijn typische woonlinten. De gemeente wenst de hoofdfunctie wonen te behouden en zal verhinderen dat in deze linten en gehuchten een dynamiek wordt gecreëerd. Dit wordt gedaan door de functiewijzigingen, die volgens de huidige gewestplanbestemming mogelijk zijn, via een RUP te beperken. Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid, kantoren, handel- en dienstfuncties kunnen niet worden toegelaten. Ze hebben een te grote invloed op de dynamiek langs de landelijke wegen. Functies die wel kunnen zijn:

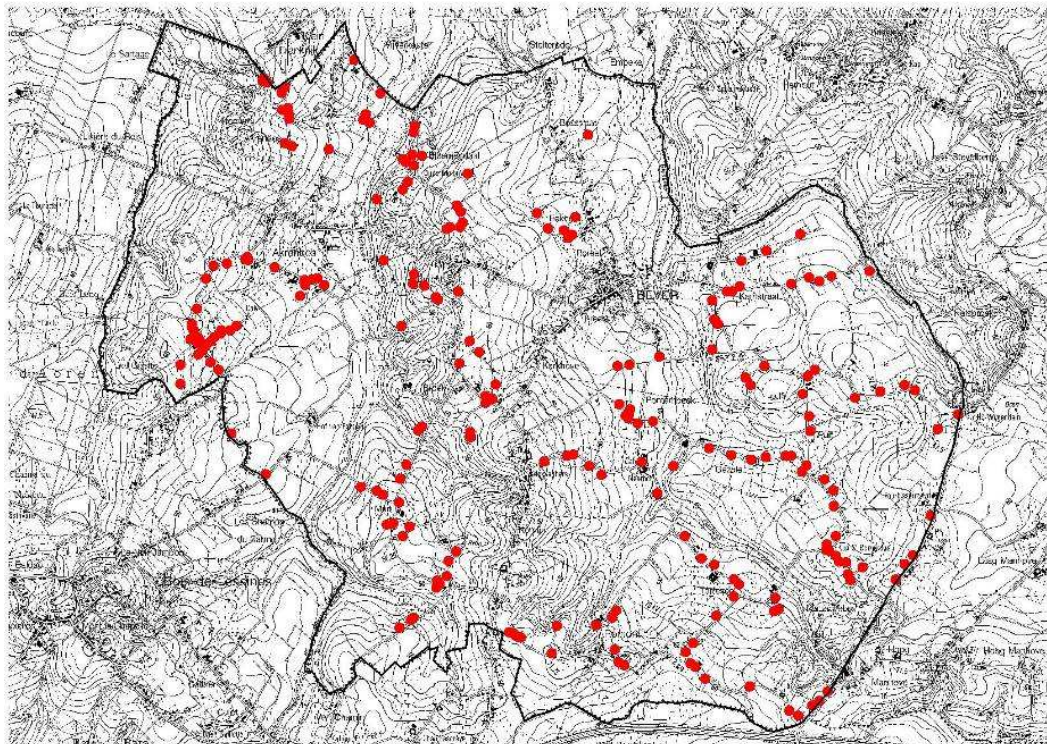
- Residentieel wonen
- Kleinschalige toeristisch-recreatieve functie: logies tot maximaal 8 kamers (met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café), agrarische verbreding (thuisverkoop)
- Para-agrarische bedrijvigheid

Zonevrije woningen

Zonevrije woningen kunnen behouden blijven. Ze kunnen verbouwen, herbouwen en uitbreiden volgens de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. Functiewijzigingen zijn mogelijk voor zover deze in overeenstemming zijn met het uitvoeringsbesluit op de zonevrije functiewijzigingen. In alle andere gevallen is enkel een woonfunctie toegelaten.

Voor zonevrije woningen die gelegen zijn in risicozones voor overstromingen geldt dat maatregelen moeten worden genomen om wateroverlast tegen te gaan.

Figuur 16: ligging zonevrije woningen in de open ruimte



Afwegingskader zonevrije bedrijvigheid

Zonevrije bedrijven die in de open ruimte zijn gelegen dienen, indien dit vandaag nog niet gebeurd is, landschappelijk ingekaderd te worden.

Zonevrije bedrijven in de open ruimte kunnen enkel uitbreiden indien dit vereist is vanuit specifieke sectorale regelgeving (vb. in functie van een vernieuwing van de milieuvergunning). Een schaalvergroting van de bedrijven die in open ruimte zijn gelegen is niet mogelijk.

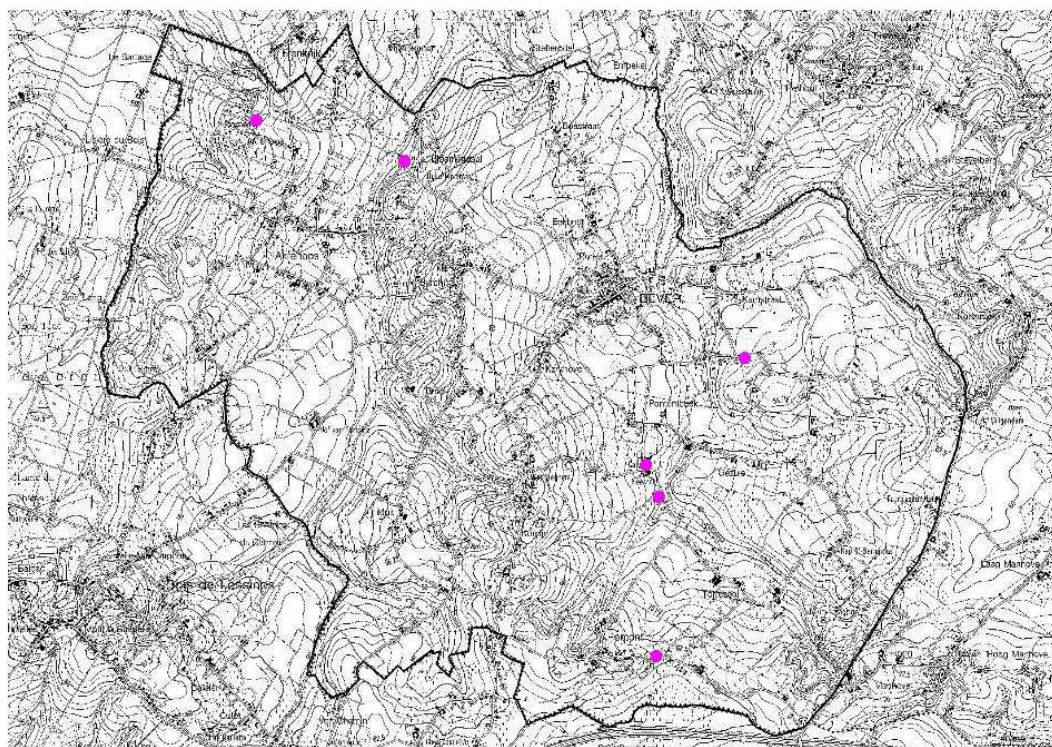
Uit een eerste globale afweging van de geïnventariseerde zonevrije bedrijven is immers gebleken dat deze bedrijven, gezien hun ligging in kwetsbare gebieden (natuurlijk overstromingsgebied, valleigebied...) of hun huidige dynamiek, het niet wenselijk is dat ze verder kunnen ontwikkeld worden op hun huidige locatie.

Onderstaand schema geeft een eerste globale afweging weer per geïnventariseerd zonevrij bedrijf. Bij de opmaak van een RUP of het indienen van een planologisch attest zal de afweging van het bedrijf ten aanzien van de open ruimtestructuren (natuur, landbouw, landschap, water...), de ligging ten aanzien van de bebouwde ruimte en de dynamiek die het bedrijf veroorzaakt meer in detail worden bekeken. Immers onderstaande afwegingen kunnen enkel gemaakt worden ten aanzien van het huidige voorkomen van de bedrijven en niet ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen van de bedrijven omdat deze op dit moment nog niet gekend zijn.

Tabel 25: ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven in de open ruimte

Bedrijf—straat	Bestemming	Huidige activiteit	Ontwikkelingsperspectieven
1. Weverbergh Akrenbos 92	LWAG	Schrijnwerkerij	Het bestaande bedrijf kan blijven bestaan. Het bedrijf is gelegen binnen een natuurlijk overstromingsgebied. Gezien de aard van de bedrijvigheid en de ligging in een ruimtelijk kwetsbaar gebied kan een uitbreiding niet worden toegestaan. Bij stopzetting van de bedrijvigheid wordt geen nieuwe bedrijvigheid toegestaan.
2. Capiau Bloemendael 11	AG	Garage, werkhuis (herstellingen); motorzagen	Het bestaande bedrijf kan blijven bestaan. Het bedrijf is gelegen in de vallei van de Wijsbeek. Gezien de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied, de aard van de activiteiten en de slechte ontsluiting kan geen uitbreiding worden toegestaan. Bij stopzetting van de bedrijvigheid wordt geen nieuwe bedrijvigheid toegestaan.
6. Valuplast BVBA Pontembeek 21	AG	Vervaardigen van sigarettenfilters	Het bedrijf is gelegen in het valleigebied van de Plasbeek. Het bedrijf kan momenteel blijven bestaan, maar krijgt geen uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie. Bij stopzetting van de activiteiten wordt hier geen nieuwe activiteit opgestart.
7. Drukkerij Arno/Langendries Pontembeek 24	AG	Drukkerij	Het bedrijf is gelegen in valleigebied. Het bedrijf kan momenteel blijven bestaan, maar krijgt geen uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie. Bij stopzetting van de activiteiten kan hier geen nieuwe activiteit opgestart worden.
8. Gelaude Puydt 6	WGLK + AG	Transport	Gezien de aard van de bedrijvigheid en de ligging van het gebied in de open ruimte kan geen uitbreiding worden toegestaan. Een nieuw bedrijf kan op deze plaats niet worden opgericht.
9. Decker CVBA Romont 42	AG	Vervaardigen van metalen ramen en deuren	Het bestaande bedrijf kan blijven bestaan. Gezien de aard van de bedrijvigheid kan een uitbreiding niet worden toegestaan. Bij stopzetting van de bedrijvigheid kan geen nieuwe bedrijvigheid worden toegestaan.

Figuur 17: ligging zonevreemde bedrijven in de open ruimte



2.3.5.4. Recreatief woongebied Akrenbos Domein

In Akrenbos Domein zijn gevallen gekend van permanente bewoning van weekendhuisjes. De problematiek wordt behandeld op provinciaal niveau. De provincie Vlaams-Brabant zal op basis van een inventaris inzake weekendverblijven een ruimtelijke afweging maken en desgevallend bijkomend onderzoek doen en een RUP opstellen. De gemeente wenst naar de provincie toe enkele aanbevelingen te doen.

De gemeente suggereert om Akrenbos Domein te herbestemmen tot woongebied met recreatief karakter. De huidige bestemming is achterhaald. Omwille van volgende redenen kan een herbestemming worden verantwoord:

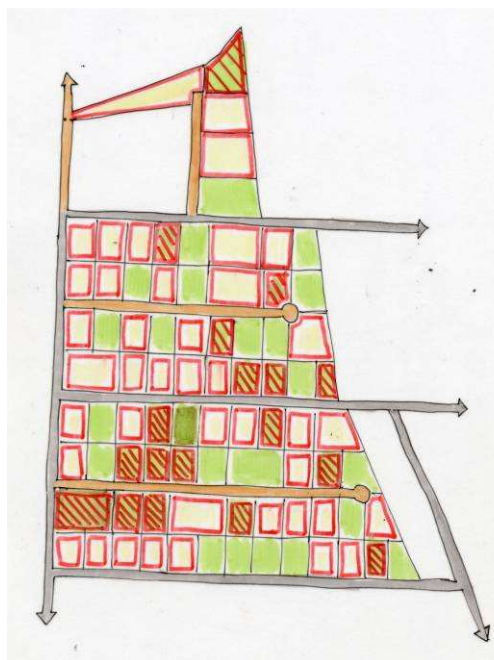
- De bestaande zonering als zone voor verblijfsrecreatie
- Bestaande situatie: In Akrenbos zijn er van de 85 percelen 60 bebouwd. Van die 60 bebouwde percelen zijn er 53 permanent bewoond (94 personen zijn ingeschreven) en zijn er slechts 7 tweede verblijven. Dit betekent dat de huidige bestemming verblijfsrecreatie achterhaald is.
- Mensen hechten veel belang aan een specifieke woonomgeving: ze willen wonen in een groene omgeving of in een bos
- Sociale toestand van de bewoners. De meeste bewoners hebben geen andere mogelijkheden. Voor hen is permanente bewoning van een klein weekendverblijf de enige oplossing. Gegevens van het NIS leren ons dat het gemiddelde inkomen van de bewoners in vergelijking met de rest van Bever behoorlijk lager ligt.
- De cluster sluit relatief goed aan bij de nederzettingsstructuur van Akrenbos. Hier zijn enkele voorzieningen aanwezig, waaronder een school, een bank en enkele bedrijfjes.
- Het gebied wordt goed ontsloten. De lokale verbindingsweg bevindt zich op ongeveer 350 meter en er is eveneens een goede verbinding met Geraardsbergen.

Door de verschillende weekendverblijven in Akrenbos is een groot deel van het bosachtig karakter verdwenen. De gemeente wenst het (resterende) bosachtig karakter zoveel mogelijk te bewaren. Daarom worden volgende randvoorwaarden opgelegd bij herbestemming:

- De percelen mogen niet verder worden opgedeeld.
- Volgende bebouwingsrichtlijnen kunnen worden voorgesteld:
 - De bouwlijn ligt op 10 meter van de wegas
 - De gebouwen kunnen worden opgetrokken minimum 4 meter van de perceelsgrenzen.
 - De kroonlijst mag maximum 3,5 meter hoog zijn.
 - De gebouwen hebben een maximale oppervlakte van 60m²
 - Een eventueel terras mag maximaal 20m² bedragen
 - Er mag 1 houten garage per perceel worden opgetrokken van maximaal 21m² en een kroonlijsthoogte van 2,10 meter.
 - Minimum 50% van de achteruitbouwstrook moet worden beplant met streekeigen hoogstammen en onderbegroeiing.
 - Een afsluiting mag bestaan uit paaltjes van 0,8 meter hoog of een levende haag van 1,7 meter.
- Het gebied moet kwalitatief worden ingericht: de wegenis moet worden verbeterd. Eveneens moeten bijkomende afvalcontainers geplaatst worden en moet vermeden worden dat afvalwater (rechtstreeks) in het bos wordt geloosd. Dit kan gebeuren door de aanleg van een kleinschalige waterzuivering.
- Een betere landschappelijke inpassing is wenselijk. De tuinzone moet worden aangelegd met streekeigen beplantingen
- Er wordt streng opgetreden tegen bouwovertradingen
- Er wordt geen bijkomend aanbod gecreëerd. Nog onbebouwde percelen worden niet bebouwd. Dit vergroot immers de problematiek, is strijdig met de visie van kernversterking.
- Er moet worden verhinderd dat in het gebied nog bomen worden gekapt. Dit kan door het systematisch weigeren van kapvergunningen en het toezien op de naleving van deze beleidslijn, samen met sanctioneringsmaatregelen indien de beleidslijn niet wordt nageleefd.

Deze voorstellen kunnen worden opgenomen in de stedenbouwkundig voorschriften van het (eventuele) Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Figuur 18: Overzicht actuele invulling Akrenbos Domein en toepassing ontwikkelingsperspectief



- De groen gekleurde gebieden zijn nog bebost en dienen bebost te blijven. Het plaatsen van een chalet of caravan is niet toegestaan. Na een noodzakelijke kapping dienen nieuwe bomen te worden aangeplant.
- De rood gearceerde percelen zijn percelen waarop een chalet of caravan is geplaatst en die gebruikt worden als weekendverblijf. Gezien deze schets een momentopname weergeeft en er mogelijk ondertussen opnieuw mensen werden ingeschreven, dient voor deze percelen de ontwikkelingsperspectieven te worden gesteld dat ze in de mate van het mogelijke als verblijfsrecreatief worden behouden.
- De rood omrande percelen zijn percelen waar mensen zijn ingeschreven en waar dus permanent gewoond wordt. De woningen dienen landschappelijk te worden ingekleed. Deze percelen worden omgezet in recreatief woongebied.
- De wegen in het grijs zijn de hoofdonthutingswegen van het terrein. Deze dienen te worden geoptimaliseerd.
- De wegen in het bruin zijn de nevenonthutingswegen

2.3.6. Gewenste lijninfrastructuur

De gewenste lijninfrastructuur in de open ruimte valt uiteen in volgende onderdelen:

- De lokale verbindings- en ontsluitingswegen
- De openbaar vervoersverbinding
- Prioritaire fietsverbindingen

Kaart 34: gewenste lijninfrastructuur

Lokale verzamel- en verbindingswegen

De lokale wegen type I (verzamelwegen) maken de verbinding mogelijk van Bever naar de aanpalende gemeenten en de A8. Het betreft de enige twee gewestwegen op het grondgebied van de gemeente:

- De N263 Kerkhove – Commijn (aansluiting van Beverdorp naar de A8)
- De N249 van Beverdorp naar de N495 Edingen-Geraardsbergen

De lokale wegen type II (verbindingswegen) verbinden de verschillende gehuchten met elkaar. Het betreft:

- De weg tussen Bever en Burght-Akrenbos
- De weg die de verbinding maakt met Broeck en Muydt
- De N263 van Beverdorp naar Viane-Moerbeke

De verzamel- en verbindingswegen verzamelen het verkeer in de gehuchten naar de kern en het hoger wegennet en vormen zo een verbinding tussen de kern van de gemeente en de omliggende kernen van de buurgemeenten. De hoofdfunctie is verzamelen en verbinden op lokaal niveau zowel voor auto- als voor fietsverkeer. De aanvullende functie is toegang geven.

Omwille van hun verbindende functie zijn veilige fietspaden langs deze wegen noodzakelijk.

Recent heeft de gemeente een aantal van deze wegen heraangelegd. Bij de heraanleg is er overwogen om aan deze wegen een fietspad te voorzien. Dit bleek onder het huidige profiel van de wegen en de ligging van de aanpalende woningen niet haalbaar. Er is dan ook besloten om op korte termijn geen fietspaden langs deze wegen aan te leggen.

Haltes van het openbaar vervoer moeten op een veilige manier te voet bereikbaar zijn.

Deze lokale verbindingswegen zijn drager van functies. De verschillende bedrijven die langs deze wegen gelegen zijn, krijgen bredere ontwikkelingsperspectieven dan bedrijven die niet gelegen zijn langs dergelijke as.

De openbaar vervoersverbinding

De gemeente Bever is via het openbaar vervoer slecht ontsloten. In navolging van het mobiliteitsplan wordt voorgesteld om via een systeem van belbussen de ontsluiting via het openbaar vervoer te verbeteren. De basismobiliteit dient gegarandeerd te worden.

De haltes van het openbaar vervoer dienen op een veilige manier te voet bereikbaar gemaakt te worden. Eveneens moeten de haltes beter ingericht worden. Op frequent gebruikte haltes dient de nodige halte-infrastructuur voorhanden te zijn.

Concreet betekent dit dat de haltes ter hoogte van de kern van Bever en in Akrenbos, Burght en de woonlinten Eeckhout, Bosstraat en Commijn (meerbepaald in de bebouwing langs goed ontsloten lokale wegen) moeten worden voorzien van de nodige halte-infrastructuur (schuilhok, rustbank, infopaneel, vuilbak, fietsenstalling) voor de (bel)bus.

De fietsverbindingen

De landelijke wegen doen dienst als fietsverbinding.

De functionele fietsverbindingen naar de scholen van Bever en Akrenbos, de voorzieningenbundel, de openbaar vervoershaltes en de lokale bedrijvigheid dienen prioritair te worden behandeld en veilig te worden ingericht. Langs de lokale wegen dienen fietspaden te worden aangelegd.

Recent heeft de gemeente een aantal van deze wegen heraangelegd. Bij de heraanleg is er overwogen om aan deze wegen een fietspad te voorzien. Dit bleek onder het huidige profiel van de wegen en de ligging van de aanpalende woningen niet haalbaar. Er is dan ook besloten om op korte termijn geen fietspaden langs deze wegen aan te leggen.

Gelet op de beperkte verkeersfunctie van de overige wegen en het landelijk karakter van de gemeente lijken verdere fietspaden overbodig. Eventueel kan via een signalisatie (pijlen) duidelijk worden gemaakt dat deze landelijke wegen functionele fietsverbindingen zijn.

Naast een louter functionele verbinding kunnen ze ook dienst doen als een recreatieve verbinding en bieden mooie zichten op de open ruimte in de gemeente.

3. MAATREGELEN EN ACTIES

3.1. Overzicht van de maatregelen en acties

1) Opmaken van een RUP Bever-centrum

Er dient een RUP te worden opgemaakt om een aantal herbestemmingen door te voeren. Deze zijn noodzakelijk om het woonaanbod (ten behoeve van het doelgroepenbeleid) in de kern te verhogen, de woonomgevingskwaliteit te garanderen en mogelijkheden voor verweving van functies te voorzien. Het RUP kan bestaan uit een samenhangend plangebied of uit verschillende deelRUP's. Volgende elementen worden minimaal opgenomen in het RUP Bever-Centrum:

- o Gefaseerde ontwikkeling van het woonreservegebied Freest:
De gemeente wenst een doelgroepenbeleid te voeren en wenst daartoe het aantal sociale huur- en koopwoningen in de gemeente te verhogen. Tevens wenst ze te voorzien in voldoende betaalbare bouw- en koopmogelijkheden voor de lagere inkomens. Om deze redenen wordt het woonreservegebied Freest gefaseerd ontwikkeld. Er dient minimaal voorzien te worden in de realisatie van 24 sociale koop- en huurwoningen. In het RUP kunnen de nodige dichtheden, woontypologieën en faseringen vastgelegd worden.
- o Herbestemmen van de lokale voorzieningenbundel:
De bestaande zone tussen de huidige kern en de plasbeek met de zonevreemde recreatievoorzieningen (voetbalveld en sporthal) en openbare nutsvoorzieningen (gemeentehuis, kerkhof) wordt omgezet naar een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en recreatie. Op deze manier komen de huidige functies zone-eigen te liggen en kunnen ze verder ontwikkeld worden. Zo kan er aansluitend bij het bestaande voetbalterrein een bijkomend voetbalterrein voorzien worden.
De ontwikkelingsmogelijkheden voor de *site van de brouwerij* worden eveneens opgenomen binnen dit deelplan.
Het deelplan houdt ook een herbestemming in van de niet ontwikkelde dienstverleningszone ten noorden van het kerkhof. Deze zone zal worden omgezet naar agrarisch gebied.
- o Kernversterkende maatregelen in het centrum van Bever:
Door het voorzien van grotere bouwdieptes en –breedtes ter hoogte van Plaats wordt de mogelijkheid gecreëerd appartementen te voorzien in het centrum en wordt handel aangetrokken naar het centrum en. Dit verhindert het uitzwermen van deze voorzieningen naar de woonlinten en de open ruimte. Tevens verhoogt het de aantrekkelijkheid en de levendigheid van het centrum.

2) Opmaken van een RUP lokaal bedrijventerrein

De gemeente zal een RUP opmaken voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein op de zoeklocatie 4, ten zuiden van de Kaasmakerij. Naast de ontwikkeling van een 4-tal bedrijfspercelen van gemiddeld 1.000 m² houdt de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein ook de vestiging van een gemeentelijk containerpark in en de aanleg van een kleine vrachtwagenparking.

Bij de opmaak van het RUP zal meer in detail onderzocht worden of vanuit deze ontwikkeling een negatief effect kan ontstaan naar de aanpalende kaasmakerij en in welke mate dit negatief effect kan weggewerkt worden op het bedrijventerrein zelf. Indien dit niet mogelijk is zal de gemeente de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein voorzien op locatie 1, ten noorden van de Kaasmakerij. Ook hier zullen de negatieve effecten naar de Kaasmakerij onderzocht worden. Indien blijkt dat ook hier negatieve effecten ontstaan die niet kunnen verholpen worden op het bedrijventerrein zelf dan zal de gemeente, alvorens een RUP op te maken, een nieuw locatieonderzoek uitvoeren.

Indien noodzakelijk zal de ruimtebehoefte uit het GRS geactualiseerd en verfijnd worden bij de opmaak van het RUP.

3) Opmaken van een RUP landelijk gebied

De gemeente kan een of meerdere RUP's opmaken voor het landelijk gebied. Hierdoor kan de ontwikkeling van de open ruimte, zoals vastgelegd in het richtinggevend deel, meer als één geheel en gebiedsgericht beleid benaderd worden waardoor de te nemen maatregelen een duidelijkere samenhang vertonen in plaats van dit telkens vanuit een sectorale invalshoek te doen. In dit RUP zullen zowel aspecten ten aanzien de bebouwing als ten aanzien van de open ruimte worden vastgelegd.

Aspecten die kunnen opgenomen worden in functie van de bebouwing:

- Het afbakenen en vastleggen van de mogelijkheden van bebouwingsconcentraties binnen de open ruimte
- Het vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen.
- Het vastleggen van de mogelijkheden in markante gebouwen
- Het vastleggen van de mogelijkheden in leegkomende boerderijen. Dit impliceert onder meer het mogelijk maken van meergezinswoningen in vierkantshoeven die eveneens als markant gebouw worden geselecteerd.
- Het vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven, voor zover dit nog niet gebeurd is via een sectoraal RUP zonevreemde bedrijven of een RUP ter uitvoering van een planologisch attest.
- Het vastleggen van bebouwingsrichtlijnen voor bestaande landbouwbedrijven (o.a. inplanting van de gebouwen, uitzicht van de gebouwen, verhardingen...)
- De landschappelijke inkleding van bebouwing door middel van streekeigen groen. In het RUP zal een beplantingslijst met streekeigen soorten worden opgenomen.

Aspecten die kunnen opgenomen worden in functie van een verfijning van de open ruimte:

- Het inrichten van kleinschalige waterzuiveringsinstallaties ter hoogte van Muydt en Broeck
- Afbakening van de risicozones voor overstromingen en de knelpuntgebieden²⁶, zoals aangegeven in het kader van de opmaak van het DuLo-waterplan. Binnen het agrarisch gebied zullen deze gebieden afgebakend worden als bouwvrije agrarische zones. Voor zover het overstromingsrisico kan beperkt worden, wordt hierbij zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande landbouwbedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden.
- De herbestemming van zonevreemde bossen na overleg met landbouwers
- Het waar mogelijk en noodzakelijk planologisch vertalen van erosiebestrijdingsmaatregelen.
- Het vertalen van de ontwikkelingsperspectieven die voor de verschillende open ruimtecategorieën zijn vastgelegd in het richtinggevend deel, voor zover deze niet vervat zitten in de huidige gewestplanbestemmingen en dit mogelijks tot conflicten kan leiden met de visie die de gemeente voor deze gebieden vooropstelt. Het betreft een vertaling naar volgende ontwikkelingscategorieën:

Type 1: beekvalleien

Type 2: bosgebieden

A: bovenlokale bosgebieden

B: lokale stapstenen

Type 3: landbouwgebieden

A: Waardevol landbouwgebied

B: Landbouw met natuurwaarden (overgang naar beekvalleien)

C: Groencorridor (zuidelijk deel waar natuurverbinding wordt nagestreefd)

²⁶ Het betreft gebieden die door de gemeente Bever in het Dulo-waterplan voor het deelbekken van de Mark als knelpunt werden aangegeven op het gebied van wateroverlast (zie informatief deel, pag. 39)

4) Opmaak van een RUP zonevreed voetbalveld t.h.v. Pontembeek

De voetbalterreinen ter hoogte van Pontembeek kunnen omwille van de huidige omvang en de ligging behouden blijven.

5) Opmaken van een RUP zonevreedde bedrijven

De gemeente kan, al dan niet geïntegreerd in het RUP landelijk gebied, een RUP opmaken voor de zonevreedde bedrijven in Bever. Bij de opmaak van het RUP zal het ontwikkelingsperspectief van de verschillende bedrijven concreet afgewogen worden ten aanzien van de open ruimtestructuren (natuur, landbouw, landschap, water) en de ontwikkelingsperspectieven die hiervoor in dit GRS werden vooropgesteld.

Indien de bedrijven een hogere prioriteit hebben en de gemeente nog niet gestart is met de opmaak van een RUP voor de zonevreedde bedrijven, dan kunnen zij op eigen initiatief een planologisch attest aanvragen. In dit planologisch attest zullen zij zelf moeten onderbouwen dat hun voorgestelde ontwikkeling geen impact heeft op de open ruimtestructuren, dat het bedrijf op een behoorlijke manier ontsloten wordt en niet voor een bijkomende dynamiek zorgt die de draagkracht van de omgeving kan overschrijden.

6) Opstellen van een stedenbouwkundige verordening ter bevordering van de landschappelijke inkleeding van gebouwen in de open ruimte

De gemeente kan een stedenbouwkundige verordening opstellen voor de aanleg van groen en de beplanting van tuinzones van woonlinten en voor de erfbeplanting van de verspreide bebouwing.

7) Opstellen van een stedenbouwkundige verordening voor de bebouwing in de open ruimte

Ten aanzien van de bestaande woongebieden die zijn vastgelegd op het gewestplan kan de gemeente een stedenbouwkundige verordening opmaken met als doel de dynamiek in de open ruimte af te remmen. Volgende bebouwingsrichtlijnen kunnen in de verordening opgenomen worden:

- De minimale kavelbreedte wordt gesteld op 25 meter
- Nieuwe gebouwen dienen zoveel mogelijk vrijstaand ten opzichte van de andere gebouwen (open bebouwing) op aanpalende percelen te worden opgetrokken. Een grotere bouwvrije afstand wordt waar mogelijk van toepassing.
- De bebouwingsvorm en het materiaalgebruik sluiten aan bij de karakteristieke bebouwing van de streek. Een maximale kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen en 1 bouwlaag voor bijgebouwen geldt als richtnorm.
- De niet-bebouwde perceelsdelen worden zoveel mogelijk als tuin aangelegd. Hierbij wordt gestreefd naar het gebruik van streekeigen beplantingen. Gebouwen moeten zoveel mogelijk groen ingekleed worden ten opzichte van de open ruimte

8) Herinrichten van het openbaar domein

Gezien de visuele kwaliteit te wensen overlaat en het straatbeeld te sterk gedomineerd wordt door de auto wordt voorgesteld het openbaar domein herin te richten. Daardoor zal de woonomgevingskwaliteit verhogen, de kern beter gestructureerd worden en eventueel sluiptverkeer worden ontmoedigd. Naast de leefbaarheid zal eveneens het functioneren van het dorp verbeteren.

Het openbaar domein dient kwalitatief en herkenbaar (gelijkvormig) te worden ingericht.

Meer bepaald zou het gaan om 2 zones, één ter hoogte van de kerk en één ter hoogte van het gemeentehuis. Ook bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden dient rekening gehouden te worden met een kwalitatieve inrichting. Er dient rekening te worden gehouden met de bepalingen zoals vermeld in het richtinggevend deel.

9) Herziening van het mobiliteitsplan

De herinrichting van het openbaar domein ter hoogte van Plaats kan samengaan met een herziening van het mobiliteitsplan. Een module 3 kan worden opgestart (opmaak van een jaarlijks voortgangsrapport).

Bij overdracht van de gewestwegen kan een kostenraming worden opgenomen.

10) Opmaak van een gemeentelijk erosiebestrijdingsplan

De gemeente kan gemeentelijk erosiebestrijdingsplan opstellen om verder dichtslibben (en de ruimingskosten) van de beken te verhinderen. De gemeente kan hiervoor rekenen op een subsidie van het Vlaams Gewest van 12,5 €/ha.

11) Opstellen van beheersovereenkomsten inzake kleine landschapselementen

Om het landschap te herstellen en aantrekkelijker te maken en om bestaande ecologische verbindingen niet verloren te laten gaan, kunnen voor de aanleg en het onderhoud van kleine landschapselementen beheersovereenkomsten worden afgesloten. Beheersovereenkomsten zijn vergoedingen die worden uitbetaald aan landbouwers in ruil voor het uitvoeren van maatregelen en het naleven van voorwaarden.

12) Afstemmen van natuurbeleid op ruimtelijk ordeningsbeleid

Om de water- en algemene milieukwaliteit te verbeteren wordt voorgesteld kleinschalige waterzuiveringsinstallaties aan te leggen ter hoogte van Muydt en Broeck.

13) Overleg met aangelanden

In verband met het weer openstellen van buurtwegen en kerkpaden.

3.2. Suggesties naar de hogere overheid

14) Omvormen van het verblijfsrecreatiegebied Akrenbos Domein tot recreatief woongebied

De gemeente vraagt de provincie om het verblijfsrecreatiegebied Akrenbos Domein om te vormen tot recreatief woongebied met die specifieke bepalingen zoals voorgesteld in het structuurplan. Enkel op deze manier kan het overblijvend groen bewaard worden in het gebied. Tevens vraagt de gemeente dat de provincie aandacht geeft aan het probleem van afvalwater.

De gemeente suggereert volgende randvoorwaarden:

- De percelen mogen niet verder worden opgedeeld.
- Volgende bebouwingsrichtlijnen kunnen worden voorgesteld:
 - De bouwlijn ligt op 10 meter van de wegas
 - De gebouwen kunnen worden opgetrokken minimum 4 meter van de perceelsgrenzen.
 - De kroonlijst mag maximum 3,5 meter hoog zijn.
 - De gebouwen hebben een maximale oppervlakte van 60m²
 - Een eventueel terras mag maximaal 20m² bedragen
 - Er mag 1 houten garage per perceel worden opgetrokken van maximaal 21m² en een kroonlijsthoogte van 2,10 meter.
 - Minimum 50% van de achteruitbouwstrook moet worden beplant met streekeigen hoogstammen en onderbegroeiing.
 - Een afsluiting mag bestaan uit paaltjes van 0,8 meter hoog of een levende haag van 1,7 meter.
- Het gebied moet kwalitatief worden ingericht: de wegenis moet worden verbeterd. Eveneens moeten bijkomende afvalcontainers geplaatst worden en moet vermeden worden dat afvalwater (rechtstreeks) in het bos wordt geloosd. Dit kan gebeuren door de aanleg van een kleinschalige waterzuivering.

- Een betere landschappelijke inpassing is wenselijk. De tuinzone moet worden aangelegd met streekeigen beplantingen
- Er wordt streng opgetreden tegen bouwvoertredingen
- Er wordt geen bijkomend aanbod gecreëerd. Dit vergroot immers de problematiek, is strijdig met de visie van kernversterking.
- Er moet worden verhinderd dat in het gebied nog bomen worden gekapt. Dit kan door het systematisch weigeren van kapvergunningen en het toezien op de naleving van deze beleidslijn, samen met sanctioneringsmaatregelen indien de beleidslijn niet wordt nageleefd. Andere mogelijkheid is een gericht aankoopbeleid door de gemeente.

15) Bovenlokale ecologische infrastructuur

De gemeente vraagt de provincie rekening te houden met haar suggesties betreffende Akrenbos, Manhovebos en de verschillende beekvalleien, meerbepaald betreffende het bouwvrij afbakenen van delen van de beekvalleien, het mogelijk houden van landbouwactiviteiten in de valleien. De gemeente vraagt dat de realisatie van de natuurverbindingen gebeurt in nauw overleg met de landbouwers.

16) Overleg met AWW

De gemeente vraagt AWW om een kostenraming bij overdracht van de gewestwegen op te nemen.

3.3. Prioriteitenstelling

Prioritair zal de nadruk worden gelegd volgende acties:

- RUP voor het centrum van Bever
- RUP lokaal bedrijventerrein, met inbegrip van containerpark en vrachtwagenparking
- RUP zonevreemde voetbalveld t.h.v. Pontembeek

BINDEND GEDEELTE

Voortgaand op de conclusies van vorige delen wordt het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bepaald. Aangezien het bindend gedeelte een logisch gevolg is van het richtinggevend gedeelte, dient dit in samenhang te worden gelezen met het richtinggevend gedeelte.

De functie van bindende bepalingen bestaat erin een dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het is de spil tussen de gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan op het terrein.

Het bevat die maatregelen welke essentieel worden geacht om de visie en de opties van het structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken. Zij binden de gemeentelijke overheid en de instellingen die eronder ressorteren voor een minimale periode van vijf jaar na goedkeuring van het GRS door de minister.

Het bindend gedeelte valt uiteen in 4 onderdelen:

- de bindende selecties;
- taakstellingen;
- de bindende acties;
- overleg en onderhandeling

1. BINDENDE SELECTIES

1.1. Woonstructuur

1. Als bebouwing langs goed ontsloten wegen worden geselecteerd:

- Dorpskern Akrenbos
- De woonlinten Commijn, Kerkhove, Eeckhout, Kamstraat en Bosstraat
- Gehucht Burght

~~2. Als markante gebouwen worden geselecteerd (niet-limitatieve lijst):~~

- ~~— Akrenbos z. nr., Parochiekerk Sint-Géréon~~
- ~~— Akrenbos 17, gesloten hoeve~~
- ~~— Bloemendael z. nr., Rest van een windmolen~~
- ~~— Broeck 3, boerenwoning~~
- ~~— Broeck 8, gesloten hoeve (hoeve Langhendries)~~
- ~~— Burght z.nr., Sint Martinuskapel~~
- ~~— Burght 9, boerenhuis~~
- ~~— Commijn 7, gesloten hoeve — hoeve Seghers~~
- ~~— Commijn 37, gesloten hoeve~~
- ~~— Eeckhout 14, gesloten hoeve~~
- ~~— Kamstraat z. nr., O. L. Vrouwekapel~~
- ~~— Kamstraat 20, boerenhuis~~
- ~~— Muydt 3, Hof te Fontaine, hoeve met losse bestanddelen~~
- ~~— Muydt 9, gesloten hoeve~~
- ~~— Plaats z. nr., Parochiekerk Sint Martinus~~
- ~~— Plaats 9 en 9c, gebouwen van voormalige brouwerij-distilleerderij Rigaux~~
- ~~— Plaats 16~~
- ~~— Plaats 44, 46, 47, Dorpswoningen~~
- ~~— Plaats 55-56, gebouw~~
- ~~— Plaats 60, 63, 64 groepering van drie dorpshuizen~~

- ~~Pontembeek z. nr. O. L. Vrouwekapel~~
- ~~Pontembeek z.nr. Kapel 1854~~
- ~~Pontembeek 11, ruim boerenhuis en aanhorigheid (hoeve Weverbergh)~~
- ~~Poreel 10a, Oud Klooster~~
- ~~Puydt z.nr. Kapel~~
- ~~Puydt 19-20, gesloten hoeve~~
- ~~Puydt 30, hoeve Fourbisseur~~
- ~~Puydt 34, hoeve~~
- ~~Typische langgevelhoeves~~

1.2. Open ruimte

3. Als gemeentelijke natuurverbindingen worden geselecteerd:
 - De (bestaande) kleine landschapselementen langs de oude afwateringsgrachten tussen Akrenbos en de vallei van de Wijsbeek
 - De (bestaande) kleine landschapselementen langs de waterlopen van 3^{de} categorie
 - De (bestaande) kleine landschapselementen in het landbouwgebied tussen Commijn, Ghesuele en Romont
4. Als bouwvrije zones in het agrarisch gebied worden afgebakend:
 - De risicozones voor overstromingen
 - De knelpuntgebieden zoals door de gemeente doorgegeven in het kader van de opmaak van een DuLo-waterplan
5. Als structuurbepalend hydrografisch element van lokaal belang wordt geselecteerd:
 - Plasbeek

1.3. Verkeer en vervoer

6. Als lokale wegen type I worden geselecteerd:
 - de N263 Kerkhove-Commijn
 - de N249 van Bever-dorp naar de N495
7. Als lokale wegen type II worden geselecteerd:
 - De weg tussen Bever en Burght-Akrenbos
 - De weg die de verbinding maakt met Broeck en Muydt
 - De N263 van Beverdorp naar Viane-Moerbeke

2. WONINGBOUWPROGRAMMATIE

8. Met het oog op het realiseren van bijkomende woongelegenheden wordt volgende woningbouwprogrammatie voorgesteld:
 - 1) Gefaseerd ontwikkelen van het woonreservegebied Freest voor sociale koop- en huurwoningen
 - 2) Ontwikkelen van het wooninbreidingsgebied Eeckhout-Poreel voor een privaat woonproject
 - 3) Ontwikkelen van het wooninbreidingsgebied Poreel voor een privaat woonproject

3. BINDENDE ACTIES

3.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

9. Opmaak van een RUP centrum Bever
10. Opmaak van een RUP lokaal bedrijventerrein
11. Opmaak van een RUP zonevreemd voetbalveld t.h.v. Pontembeek.

3.2. Verordeningen

12. De gemeente maakt een stedenbouwkundige verordening op ter bevordering van de landschappelijke inkleding van gebouwen in de open ruimte.
13. De gemeente maakt een stedenbouwkundige verordening voor de bebouwing in de open ruimte.

3.3. Andere

14. Opmaak van een gemeentelijk erosiebestrijdingsplan
15. Herziening van het mobiliteitsplan in het kader van de heraanleg van Plaats

4. OVERLEG EN ONDERHANDELING

16. De gemeente zal bij overleg:
 - bij de provincie bepleiten het Akrenbos Domein om te vormen tot een recreatief woongebied en rekening te houden met de bepalingen zoals voorgesteld in het structuurplan.
 - bij de provincie vragen rekening te houden met de suggesties opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan inzake Akrenbos, Manhovebos en de verschillende beekvalleien, meerbepaald de afbakening van bouwvrije zones en overleg met landbouwers.
 - bij AWV aandringen om een kostenraming inzake de herinrichting van Plaats bij overdracht van de gewestwegen op te nemen.
 - met aangelanden vragen om buurtwegen en kerkpaden opnieuw open te stellen voor recreanten.

BIJLAGEN

1. VERKLARENDE WOORDENLIJST

Agrarisch bedrijf	Een agrarisch bedrijf is een bedrijf dat beroepsmatig planten en/of dieren kweekt voor de markt, met uitzondering van het kweken van dieren voor recreatieve doeleinden.
Agrarische structuur	De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Agrarische structuur is aldus een ruimtelijk begrip.
Agrarische verbreding	Agrarische diversificatie of verbreding is verandering binnen de agrosector. Alle 'nieuwe' activiteiten vallen nog altijd onder de definitie van landbouw. Alle producten en activiteiten van het bedrijf behoren tot de primaire sector. De bedrijfsleider blijft voor de wet een 'land- of tuinbouwer'. Zijn bedrijf kan echter een volledig nieuwe structuur krijgen.
Bebouwde kom	De bebouwde kom is het volgens de wegcode afgebakende gebied waarvoor specifieke verkeersregels gelden.
Bebouwingsdichtheid	De bebouwingsdichtheid is de dichtheid die de bebouwing aanneemt. Deze kan met verschillende kengetallen worden uitgedrukt: - woningdichtheid = aantal woningen/totale oppervlakte (woningen/ha) - bruto-bebouwingscoëfficiënt = bebouwde oppervlakte/totale oppervlakte - netto-bebouwingscoëfficiënt = bebouwde oppervlakte/oppervlakte percelen (bouwpercelen privé en openbaar) - (bruto) Vloer/Terreinindex (V/T) = vloeroppervlakte gebouwen/totale oppervlakte - (netto) Vloer/Terreinindex (V/T) = vloeroppervlakte gebouwen/oppervlakte percelen (bouwpercelen privé en openbaar) Bron: AROHM, Het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg, pag. 2.64, Brussel, 1991.
Beheersovereenkomst	Beheersovereenkomsten zijn geen instrumenten van de ruimtelijke ordening. Een beheersovereenkomst is een overeenkomst op vrijwillige basis waarbij de beheerder van een grond zich verbindt om (tegen een financiële vergoeding) specifieke beheersmaatregelen te nemen.
Bindende bepaling	De bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan zijn de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. De functie van de bindende bepalingen bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. De bindende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zijn bindend voor de gemeente. De bindende bepalingen zijn niet bindend voor de burger.
Bouwvrije zone	Bouwvrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen bijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen. Bouwvrije zones zijn samenhangende zones die beperkt zijn in oppervlakte. Ze worden zo geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels in zijn opgenomen.
Buffering (buffer)	Ruimtelijke buffering is het van elkaar afschermen van twee of meer functies of activiteiten hetzij door ze op een zekere afstand van elkaar te houden, hetzij door het aanbrengen van een andere functie of activiteit ertussen, bijvoorbeeld een groenscherm tussen een bedrijventerrein en een woonwijk.
Buitengebied	Het buitengebied is - op het niveau van Vlaanderen bekeken - het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Buitengebied is aldus een beleidsmatig begrip.
Categorisering van het wegnnet	De functionele categorisering van het wegnnet is gebaseerd op het selectief prioriteit geven aan ofwel de bereikbaarheid ofwel de leefbaarheid. Voor de categorisering wordt niet uitgegaan van de beheerder of van het huidige profiel van de weg. Er wordt, vanuit een langtermijnperspectief, uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg.
Collectief en openbaar vervoer	Vervoer is het verplaatsen van personen en goederen. Onderscheid wordt gemaakt in: - particulier vervoer : vervoer per vervoermiddel dat niet voor iedereen onder gelijke voorwaarden toegankelijk is (in feite alleen voor de eigenaar of de gemachtigde gebruiker). - openbaar vervoer : vervoer per vervoermiddel dat voor iedereen onder gelijke voorwaarden toegankelijk is (in feite in een vervoermiddel dat door een vervoersbedrijf wordt geëxploiteerd); - collectief vervoer : vervoer per vervoermiddel, waarbij er groepen van personen worden vervoerd.
Concept	Een concept is de ruimtelijke uitwerking van een beleidsvisie en beleidsdoelstellingen. Een concept bevat steeds één of meer kaartbeelden van het betrokken gebied.
Dagrecreatie	Dagtoerisme en dagrecreatie staan voor het geheel van activiteiten dat buiten de onmiddellijke omgeving van de woning plaatsvindt en waarmee geen overnachting gepaard gaat.
Deelruimte	Een deelruimte is een gewenst ruimtelijk systeem waarvoor een gemeenschappelijk beleid wordt geformuleerd als een venster op de totaliteit van de gewenste ruimtelijke structuur. Deelruimten zijn dynamisch en complex en hebben geen vast omliggende grenzen. De deelruimten vervullen een eigen rol binnen de gewenste ruimtelijke structuur. Voor deelruimten kan een nadere gebiedsgerichte uitwerking rond bepaalde thema's gerealiseerd worden.

Deelstructuur	Een deelstructuur handelt over de samenhang tussen dezelfde functionele ruimten verspreid over het hele plangebied. De deelstructuren verbinden enerzijds de deelruimten, anderzijds lopen ze er doorheen. Er worden vijf deelstructuren onderscheiden: de nederzettingstructuur, de open ruimte structuur, de landschappelijke structuur, de ruimtelijk economische structuur en de verkeersstructuur.
Doelgroepenbeleid	Doelgroepenbeleid is het beleid dat gericht is op een specifieke doelgroep. Voorbeelden van deze doelgroepen zijn: senioren, gehandicapten, jonge gezinnen, ...
Doortocht	Een doortocht is een weg ingericht als doortocht of op basis van het doortochtenconcept. Het is een weg met een verbindingfunctie waarvan de inrichting ter hoogte van de passage van een woonkern is ingericht met prioriteit voor verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonkern. Dergelijke inrichting bestaat bijvoorbeeld uit met een verlaagde ontwerpsnelheid uitgewerkt gemengde verkeersafwikkeling, beveiligde oversteekplaatsen, pleinvorming, bijzondere stedenbouwkundige vormgeving, éénheid in vormgeving en materiaalgebruik, begroening,...en is specifiek voor de ruimtelijke kenmerken van de woonkern.
Draagkracht van de ruimte	De draagkracht van de ruimte is het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.
Duurzame ontwikkeling	Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien. Dit begrip is ontleend aan de Agenda 21 van de Verenigde Naties.
Duurzame ruimtelijke ontwikkeling	Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is de vertaling van het begrip duurzame ontwikkeling naar het ruimtelijk beleid toe. Dit wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als uitgangshouding genomen voor het formuleren van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Dit is een ruimtelijke ontwikkeling gebaseerd op draagkracht en kwaliteit voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren. Deze algemene benadering wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geoperationaliseerd op het niveau van Vlaanderen.
Ecologische infrastructuur	De ecologische infrastructuur bestaat uit de natuur- en bosgebieden die niet tot grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling, natuurverbingsgebied of natuurverwevingsgebied behoren, de kleine landschapselementen (holle wegen, taluds, houtkanten, bomenrijen, bronnen, poelen, rietkragen,...) en uit de natuur in de bebouwde omgeving, met name de natuur-, bos- en parkgebieden, beek- en riviervalleien, natuurelementen (wegbermen,...) in de stedelijke gebieden of in de kernen van het buitengebied.
Frictieleegstand	De frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.
Fysisch systeem	Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. In ruimtelijke context zijn vooral de bodemeigenschappen en -processen en het watersysteem van belang.
Gehucht	Een gehucht bestaat uit een kleine groep woningen in de open ruimte in een overwegend gesloten bebouwingsstructuur waar in principe geen voorzieningen aanwezig zijn en waar geen binding bestaat met een dorpskern of woonwijk. Deze groepen woningen waren meestal reeds zichtbaar aanwezig op de historische kaarten en zijn in de loop van de tijd sterk uitgegroeid. Ze zijn meestal gegroeid aan een kruispunt of rond een oude hoeve.
Gemeenschapsvoorziening	Gemeenschapsvoorzieningen zijn met name de niet-commerciële dienstverlening (politie, brandweer, post, begraafplaatsen, administratie van openbare lichamen), het onderwijs, de sociaal-medische dienstverlening, de voorzieningen voor cultuur, recreatie en ontmoeting (theaters, culturele centra, openbare bibliotheken, kerkelijke voorzieningen, musea, club- en buurthuizen, muziekscholen en vrijetijdscentra, accommodatie voor verenigingsleven, ...).
Grondgebonden landbouw	Bij grondgebonden landbouw wordt de landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortgebracht via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.
Grote eenheid natuur (GEN)	Een grote eenheid natuur is een aaneengesloten gebied: - waar de natuurfunctie bovengeschild is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt; - waar momenteel een overwegend hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde zijn; - waar de biologische waarde kan toenemen door aangepast natuurbeheer; - die een kern vormt die de duurzame instandhouding van ecotopen kan garanderen. Een grote eenheid natuur is aldus een beleidsmatig begrip.
Grote eenheid natuur in ontwikkeling (GENO)	Een grote eenheid natuur in ontwikkeling is een aaneengesloten gebied : - waar de natuurfunctie bovengeschild is aan de andere functies en waar de natuur als hoofdgebruiker voorkomt; - waar momenteel een geringe biologische waarde of een sterk versnipperde natuur met hoge biologische waarde en een hoge toekomstwaarde bestaat; - waar op basis van de kenmerken van het fysisch systeem de potentie bestaat om te evolueren naar een grote eenheid natuur; - waar de biologische waarde kan toenemen door middel van duidelijke veranderingen in het grondgebruik en/ of het beheer waarbij natuurtechnische milieubouw noodzakelijk kan zijn; - waar op termijn een secundaire kern kan gevormd worden of een bestaande kern kan versterkt worden die de duurzame instandhouding van ecotopen kan garanderen. Een grote eenheid natuur in ontwikkeling is aldus een beleidsmatig begrip.
Hoevertoerisme	Hoevertoerisme is de vorm van toerisme die geïntegreerd is in een actief agrarisch bedrijf. Zie ook het begrip 'plattelandstoerisme'.
Hoofddorp	Hoofddorpen zijn nederzettingkernen, die samen met de woonkernen, in het buitengebied van structureel belang zijn binnen de provinciale nederzettingstructuur. Hoofddorp is een beleidsmatig begrip. Een nederzettingkern die als hoofddorp wordt geselecteerd staat, net zoals een woonkern, in voor het opvangen van de taakstelling inzake bijkomende woningen voor de gemeente. In tegenstelling tot de woonkernen, kan aan

	een hoofddorp een bijkomend lokaal bedrijventerrein voorzien worden.
Inbreiding	Inbreiding is de functionele of morfologische verdichting van het bebouwde weefsel.
Informatief gedeelte	Het informatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan beschrijft de bestaande ruimtelijke structuur en trends. Deze vormt de basis voor het richtinggevend gedeelte.
Integraal waterbeheer	Integraal waterbeheer is het beheer dat er voor zorgt dat het watersysteem voldoet aan alle functies (toevoer, afvoer, vervoer, ecologisch functioneren, drinkwater, ...). Het watersysteem wordt beschouwd als een samenhangend en functioneel geheel van oppervlaktewater, grondwater, onderwaterbodems, oevers en technische infrastructuur met inbegrip van de daarin aanwezig zijnde ecotopen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen.
Kernversterkend beleid	Kernversterkend beleid is het beleid dat vooropgesteld wordt voor de kernen van het buitengebied met het oog op de kwalitatieve versterking en vernieuwing van de kernen en het ruimtelijk functioneren ervan. Het kernversterkend beleid is noodzakelijk om de uitbreiding en uitwaaiing van kernen tegen te gaan. Het kernversterkend beleid houdt maatregelen in voor een attractieve woonfunctie, een gedifferentieerde woningvoorraad, het behoud van de economische dynamiek, het behoud van de voorzieningen, de leefbaarheid, de bereikbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen.
Kleine landschapselementen	De kleine landschapselementen zijn de strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap.
Laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur	Onder laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt verstaan de infrastructuur die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik. Laag- /hoogdynamische toeristische-recreatieve infrastructuur wordt gebruikt in tegenstelling tot de gangbare opdeling extensieve en intensieve recreatie, die vooral vanuit de aard van de infrastructuur zelf vertrekt. Dit betekent dat naargelang van de aard en de inrichting van de infrastructuur van de toeristisch-recreatieve activiteiten zelf, een bepaalde infrastructuur op de ene plaats laag- en op de andere plaats eerder hoogdynamisch kan genoemd worden. Het is onmogelijk algemeen geldende kwantitatieve normen te definiëren die het onderscheid maken tussen hoog- en laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur.
Landbouwgebied	Landbouwgebied is het gebied waar de landbouw als hoofdfunctie voorkomt. Landbouwgebied is een ruimtelijk begrip.
Landelijk gebied	Het begrip 'landelijk gebied' refereert naar een geografisch omlijnd gebied waaraan een socio-economische betekenis is verbonden. De begrippen 'buitengebied' en 'landelijk gebied' hebben aldus een andere betekenis en dekken een andere lading, alhoewel ze onderling niet tegenstrijdig zijn. Het begrip buitengebied kan evenwel worden gerelateerd aan de graden van landelijkheid waardoor er ook een socio-economische dimensie aan deze beleidsstrategie wordt toegevoegd. Het beleid dat de Europese Commissie voor de 'landelijke gebieden' formuleert, stemt grotendeels overeen met het beleid voor het buitengebied in het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.
Landschap	Het landschap is de resultante van de dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden (het abiotisch en biotisch milieu) en de menselijke activiteiten.
Lijninfrastructuur	Lijninfrastructuur is het geheel van verkeersinfrastructuur en haar omgeving bedoeld voor verkeer en vervoer van mensen, goederen en berichten. Het omvat autowegen, waterwegen, spoorwegen, luchthavens, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en infrastructuur t.b.v. telecommunicatie.
Lintbebouwing	Lintbebouwing is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit alleenstaande gezinswoningen en/ of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven.
Lokaal bedrijf	Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving (schaal van de kern, schaal van het stedelijke gebied, ...) en beperkt is van omvang.
Lokaal bedrijventerrein	Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. De omvang en inrichting van een lokaal bedrijventerrein is afgestemd op deze bestemming (bv. wat betreft oppervlakte van de individuele bedrijfspercelen).
Markant gebouw	Een gebouw waarvan het behoud van algemeen belang is wegens de historische, wetenschappelijke, industrieel-archeologische, architecturale of andere socio-culturele waarde.
Mobiliteit	Mobiliteit is het geheel van verplaatsingsstromen doorheen de ruimte. Deze vinden hun ruimtelijke neerslag in lijninfrastructuren. De lijninfrastructuur is het geheel van infrastructuur en haar omgeving, bedoeld voor verkeer en vervoer van mensen, goederen, berichten. Voorbeelden zijn: autowegen, spoorwegen, waterwegen, pijpleidingen, hoogspanningsleidingen,...
Na/ voortransport	Na- en voortransport is het transport dat nodig is om vanuit de herkomstlocatie een halte van collectief of openbaar vervoer te bereiken, respectievelijk vanuit een halte van collectief of openbaar vervoer de bestemmingslocatie te bereiken. Voor- en/ of natransport kan gerealiseerd worden met verschillende vervoersmodi. Voorbeeld van voortransport zijn : vanuit de eigen woning te voet naar een bushalte, met de fiets tot een treinstation, met de auto tot een carpoolingparkeerplaats,...
Natuurlijke structuur	De natuurlijke structuur is: - het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de grotere natuur- en boscomplexen en de andere gebieden, waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen; - de ecologische infrastructuur gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door kleinere natuur- en boscomplexen en door parkgebieden. Natuurlijke structuur is aldus een ruimtelijk begrip.
Natuurverbindingsgebied	Een natuurverbindingsgebied is een aaneengesloten gebied: - waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies, waar andere functies (doorgaans landbouw,

	bosbouw, ...) als hoofdgebruiker aanwezig zijn en de natuur als nevengebruiker; - waar de biologische waarde bepaald wordt door de aanwezigheid van kleine landschapselementen; - waar de biologische waarde kan toenemen door de ontwikkeling van kleine landschapselementen; - dat een verbinding realiseert tussen grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling, en verwevingsgebieden. Natuurverbindingsgebied is aldus een beleidsmatig begrip.
Natuurverwevingsgebied	Een natuurverwevingsgebied is een aaneengesloten gebied: - waar de functies landbouw, bosbouw, natuur nevengevoegd zijn en andere functies ondergeschikt zijn en waar landbouw, bosbouw en natuur gedifferentieerd aanwezig zijn; - waar de biologische waarde kan toenemen door middel van randvoorwaarden met betrekking tot het bestaande grondgebruik, waar het bestaande grondgebruik kan gegarandeerd blijven; - waar een duurzame instandhouding van specifieke ecotopen kan worden gegarandeerd. Natuurverwevingsgebied is een beleidsmatig begrip.
Nederzettingsstructuur	De nederzettingsstructuur is het patroon dat gevormd wordt door het geheel van alle bebouwingsvormen in een bepaald gebied.
Ontwikkelingsperspectief	Een ontwikkelingsperspectief geeft aan welke mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkeling (kwalitatief en kwantitatief) worden geboden voor een bepaald ruimtegebruik of activiteit. Een ontwikkelingsperspectief kan onder meer bestaan uit : inrichtingsprincipes, ruimtelijke randvoorwaarden voor het ruimtegebruik, taakstellingen, kwantitatieve opties, ...
Openbare ruimte	De openbare (of publieke) ruimte is een ruimte met een absoluut openbaar (of publiek) karakter, in openbaar (of publiek) beheer en met een publieke functie. Voorbeelden zijn straten, pleinen en parken.
Openbaar vervoer	Vervoer is het verplaatsen van personen en goederen. Onderscheid wordt gemaakt in: - particulier vervoer : vervoer per vervoermiddel dat niet voor iedereen onder gelijke voorwaarden toegankelijk is (in feite alleen voor de eigenaar of de gemachtigde gebruiker). - openbaar vervoer : vervoer per vervoermiddel dat voor iedereen onder gelijke voorwaarden toegankelijk is (in feite in een vervoermiddel dat door een vervoersbedrijf wordt geëxploiteerd); - collectief vervoer : vervoer per vervoermiddel, waarbij er groepen van personen worden vervoerd.
Open ruimte	De open ruimte omvat de gebieden waarin de onbebouwde ruimte overheeft. De open ruimtefragmenten verschillen naar vorm, functie en samenstelling. De open ruimte omvat de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de landschappelijke structuur. Open ruimte is een thematisch begrip.
Open ruimteverbinding	Een open ruimteverbinding is een niet of weinig bebouwde ruimte in de buurt van sterk bebouwde gebieden. Openruimte verbindingen voorkomen het aan elkaar groeien van de bebouwde gebieden en verzorgen een verbindingfunctie ten aanzien van de structuurbepalende elementen van het buitengebied.
Para-agrarische bedrijvigheid	Para-agrarische bedrijvigheid is bedrijvigheid waarvan de activiteit onmiddellijk aansluit bij de landbouw en erop afgestemd is.
Plannen van aanleg	Er worden twee plannen onderscheiden: het algemeen plan van aanleg (A.P.A.) en het bijzonder plan van aanleg (B.P.A.).
Plattelandstoerisme	Plattelandstoerisme is de vorm van toerisme waarbij gebruik gemaakt wordt van de specifieke toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied.
Recreatief medegebruik	Dit heeft betrekking op die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik in principe ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik
Richtinggevend gedeelte	Het richtinggevend of indicatief gedeelte van een ruimtelijk structuurplan (c.q. het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) formuleert op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de trends (het informatief gedeelte) en vanuit de uitgangshouding, een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. In het richtinggevend gedeelte wordt de visie in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en op basis van de ruimtelijke principes wordt een gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt voor de (vier) structuurbepalende componenten. Het indicatief of richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan is dat deel waarvan door de overheid slechts bij gemotiveerde beslissing kan afgeweken worden.
Ruimtelijke kwaliteit	Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat als de waardering van de ruimte. Kwaliteit in de zin van 'waardering' spreekt een oordeel of een wenselijkheid uit. Ruimtelijke kwaliteit handelt niet in de eerste plaats om de hoedanigheid van het object op zich (de intrinsieke kenmerken van een landschap, van een binnenstad, van een stedelijke ruimte, ...) maar om de waarde die eraan wordt gehecht. Die waardering wordt in belangrijke mate mee bepaald door de betrokkenheid van de beoordeler (bewoner, doelgroep, gemeenschap, ...) en niet door de kenmerken van de ruimte zelf. Die waardering is sociaal-cultureel bepaald en is bijgevolg tijdsafhankelijk.
Ruimtelijk samenhangend geheel	Een ruimtelijk samenhangend geheel wordt gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm en structuur, die vaak verschillend zijn van de verschijningsvorm en/ of de structuur van het omliggende. Door deze eigenheid of identiteit is het ruimtelijk samenhangend geheel duidelijk lokaliseerbaar in de ruimte. De aanduiding van een ruimtelijk samenhangend geheel is afhankelijk van het doel en de schaal van het onderzoek.
Ruimtelijke structuur	Ruimtelijke structuur is de samenhang tussen ruimtelijke elementen en activiteiten. Structuur heeft tegelijkertijd en in samenhang betrekking op het morfologische (hoe iets is) en op het functioneren (de processen achter iets). Ruimtelijke structuren komen voor op alle schaalniveaus (bv. de ruimtelijke structuur van de tuin, van de wijk, van de kern, van de provincie of van het Vlaams Gewest).
Ruimtelijk structuurplan	Een ruimtelijk structuurplan is een plan waarin de keuzes met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied aangegeven worden, de ruimtelijke potenties worden belicht en waarin richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het gehele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens de bevordering van de doeltreffendheid en van de interne

	samenhang van het ruimtelijk beleid.
Ruimtelijk uitvoeringsplan	Een ruimtelijk uitvoeringsplan is een instrument om uitvoering te geven aan een ruimtelijk structuurplan. De Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening voorziet uitvoeringsplannen op de drie bestuurlijke niveaus
Sectoraal	Een sectorale benadering is een benadering vanuit één bepaalde overheidssector zonder daarbij expliciet of impliciet rekening te houden met andere sectoren.
Structuurbepalend / structuurbepalende component	De structuurbepalende componenten zijn de (bestaande) ruimtelijke eenheden die de ruimtelijke structuur van Vlaanderen bepalen en waarvoor een specifiek ruimtelijk beleid wordt vooropgesteld. Voor iedere structuurbepalende component worden doelstellingen, ontwikkelingsperspectieven en instrumenten geformuleerd. De structuurbepalende componenten vormen, hoewel ze duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn, een samenhangend geheel.
Structuurplanning	Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Structuurplanning is een voor het Vlaams Gewest nieuwe vorm van planning. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het resultaat van een structuurplanningsproces op het niveau Vlaanderen.
Toerisme en recreatie	Toerisme omvat het geheel van interrelaties en verschijnselen die verband houden met de verplaatsing naar en het tijdelijk verblijf van mensen in een andere dan de alledaagse leefomgeving. Recreatie is het geheel van gedragingen die primair gericht zijn op de eigen verlangens inzake fysieke en geestelijke ontspanning, zowel binnen als buiten de eigen woonomgeving. Recreatie kan bestaan uit dagrecreatie of uit verblijfsrecreatie. Beide vormen kunnen elk intensief of extensief worden beleefd. Toerisme en recreatie is een thematisch begrip.
Toeristisch recreatief netwerk	Een toeristisch-recreatief netwerk bestaat uit een geheel van toeristisch-recreatieve voorzieningen (van provinciaal niveau) en infrastructuur die door hun ligging en onderlinge (ruimtelijke en functionele) samenhang structuurversterkend werken.
Trendbreuk	Een trendbreuk is een fundamentele wijziging in een bestaande trend. Een trendbreuk kan door beleidsmaatregelen tot stand komen.
Verblijfsrecreatie / Verblijfstoerisme	Verblijfsrecreatie en verblijfstoerisme staan voor het geheel aan activiteiten dat buiten de onmiddellijke omgeving van de eigen woning plaatsvindt en waarmee ten minste één overnachting gepaard gaat.
Verdichting	Verdichting is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied, conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen het volgende: - het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied; - het differentiëren van de woningvoorraad; - het versterken van de multifunctionaliteit door verweving; - het opleggen van minimale dichtheden;
Verkeersleefbaarheid	De verkeersleefbaarheid verwijst naar een bepaalde toestand van een bepaald gebied, waarbij de draagkracht van het gebied al (niet-verkeersleefbaar) dan niet (verkeersleefbaar) overschreden wordt door de negatieve impact van het verkeer (zowel rijdend als stilstaand) dat er doorheen gaat of er zijn bestemming vindt.
Vernieuwbouw	Vernieuwbouw staat voor een bestaand vergund gebouw dat geheel of gedeeltelijk wederopgebouwd wordt binnen het bestaande bouwvolume om het geschikt te maken of te houden voor de in de vergunning aangegeven functie. Het oorspronkelijke gebouw blijft niet noodzakelijk herkenbaar na de verbouwingswerkzaamheden.
Verspreide bebouwing	Verspreide bebouwing is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzittingsstructuur van het buitengebied. Verspreide bebouwing wordt als beleidscategorie omschreven als de bebouwing die niet behoort tot: de kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Het begrip verspreide bebouwing heeft aldus een beleidsmatige betekenis.
Verweven	Het verweven is het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige wijze dat er ruimtelijke meerwaarden, vormen van synergie en complementariteiten ontstaan. De wijze waarop het verweven haalbaar is, heeft te maken met het karakter (hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik tweebrengen) en het structurerend vermogen van de activiteiten. Ruimtelijke meerwaarden zijn onder meer het concentreren van activiteiten en het creëren van ruimtelijke nabijheid met voordelen ten aanzien van bereikbaarheid en mobiliteit. 'Verweven' staat tegenover 'scheiden'. Beide begrippen hebben een duidelijke ruimtelijke betekenis. Het verweven of scheiden van functies en activiteiten hangt samen met het ruimtelijk schaalniveau waarop de ruimtelijke meerwaarden ontstaan. Het scheiden van activiteiten op het niveau van de gemeente (bv: een lokaal bedrijventerrein aan de rand van een kern) betekent het verweven van activiteiten op het niveau van Vlaams-Brabant. Een aparte woonfunctie boven een commerciële functie betekent een scheiding op het niveau van het perceel maar een verweven van de functies op het niveau van de kern. Het begrip 'verweven van functies en activiteiten' wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gehanteerd op het niveau van Vlaams-Brabant. Op het niveau van de kern of het stedelijk gebied kan dit een scheiding van functies en activiteiten betekenen.
Vlaamse Ruit	De Vlaamse Ruit is een stedelijk netwerk op internationaal niveau en die een gelijkaardige ontwikkeling kent als de concurrentie gebieden in Noord-West-Europa (m.n. de Randstad en het Ruhrgebied.) Tot de Vlaamse Ruit worden de volgende stedelijke gebieden als hoekpunten genomen: Antwerpen, Gent, Leuven en het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel
Woongelegenheden	Een woongelegenheden is een woonruimte voor één persoon of één groep van personen met een minimale zelfstandigheid die (samen) in deze ruimte gedurende de grootste tijd van het jaar al of niet met georganiseerde hulp eten, slapen en zich ontspannen (= wonen). Hierin zijn begrepen de eengezinswoningen appartementen, diverse vormen van studio's (serviceflats, studio's voor begeleid zelfstandig wonen, gewone studio's, ...) en studentenkamers. Rusthuizen, weeshuizen en andere opvangcentra met verschillende kamers worden als één

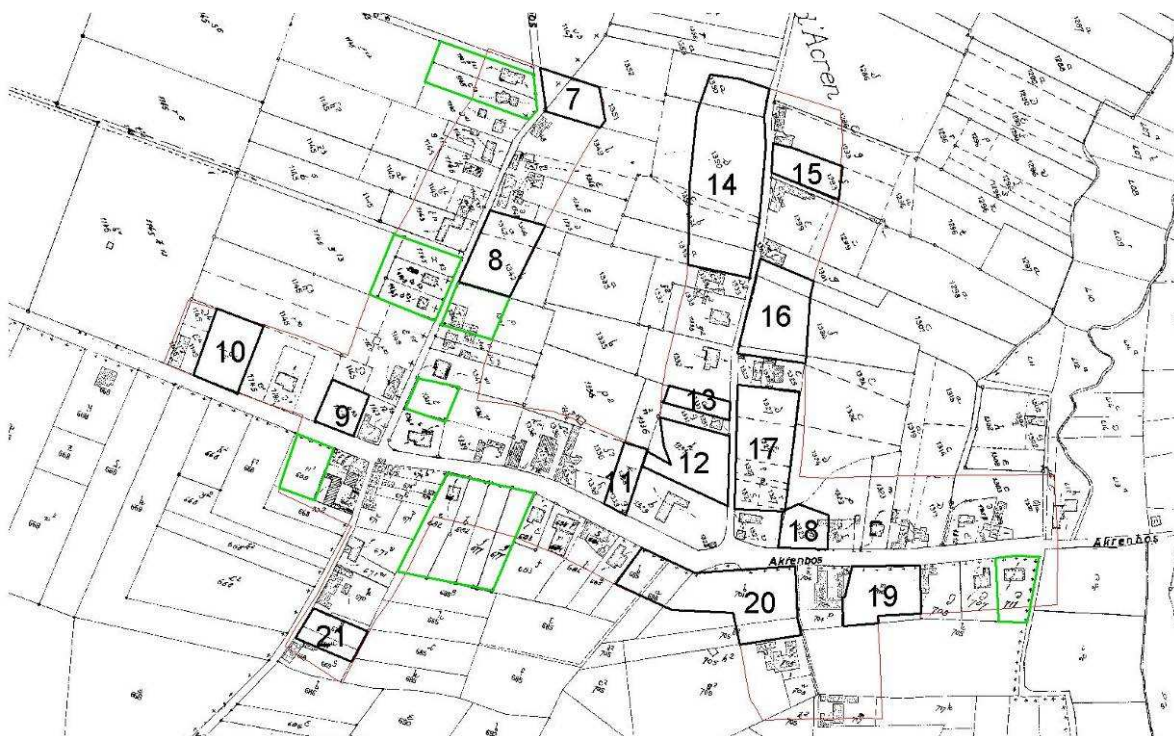
Zonevreemd

woongelegenheid voor een collectief gezin of huishouden beschouwd.

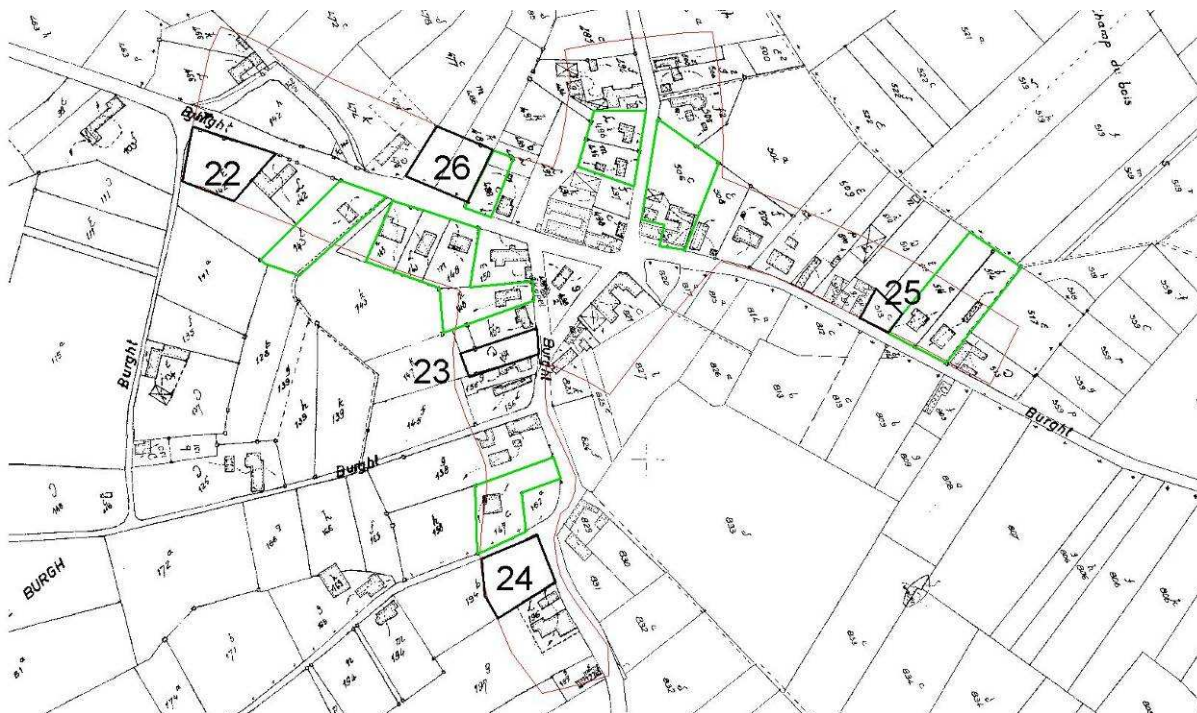
Voor zonevreemde bedrijven wordt de volgende omschrijving gehanteerd: een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande stedenbouwkundige voorschriften van het plan van aanleg.

2. FIGUREN ONBEBOUWDE PERCELEN

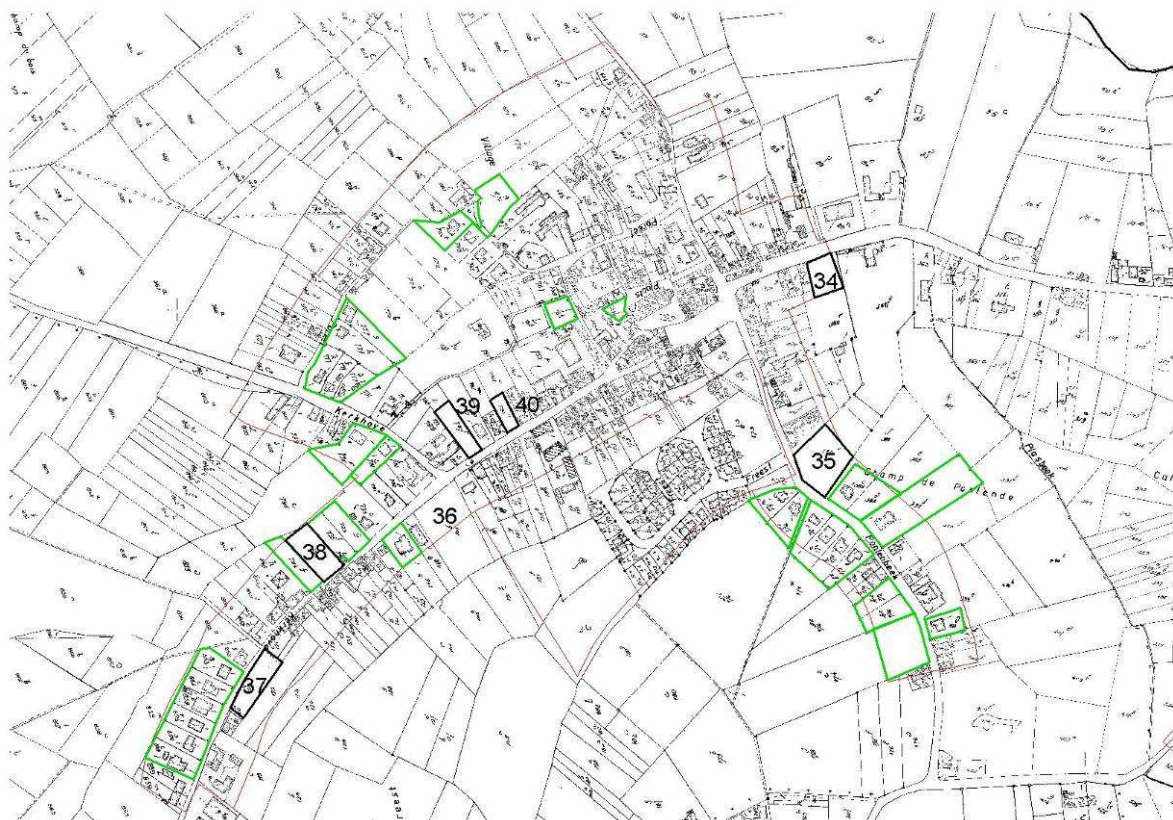
Figuur 19: onbebouwde percelen Akrenbos



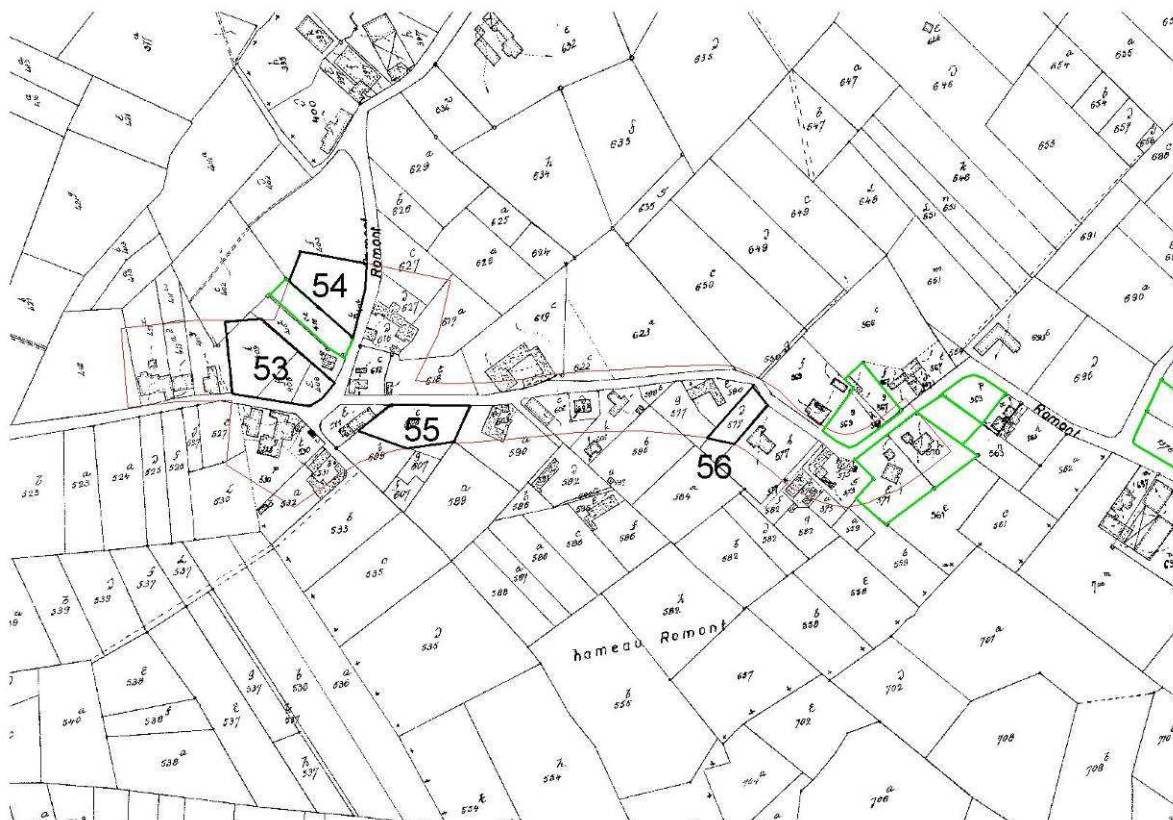
Figuur 20: onbebouwde percelen Burght



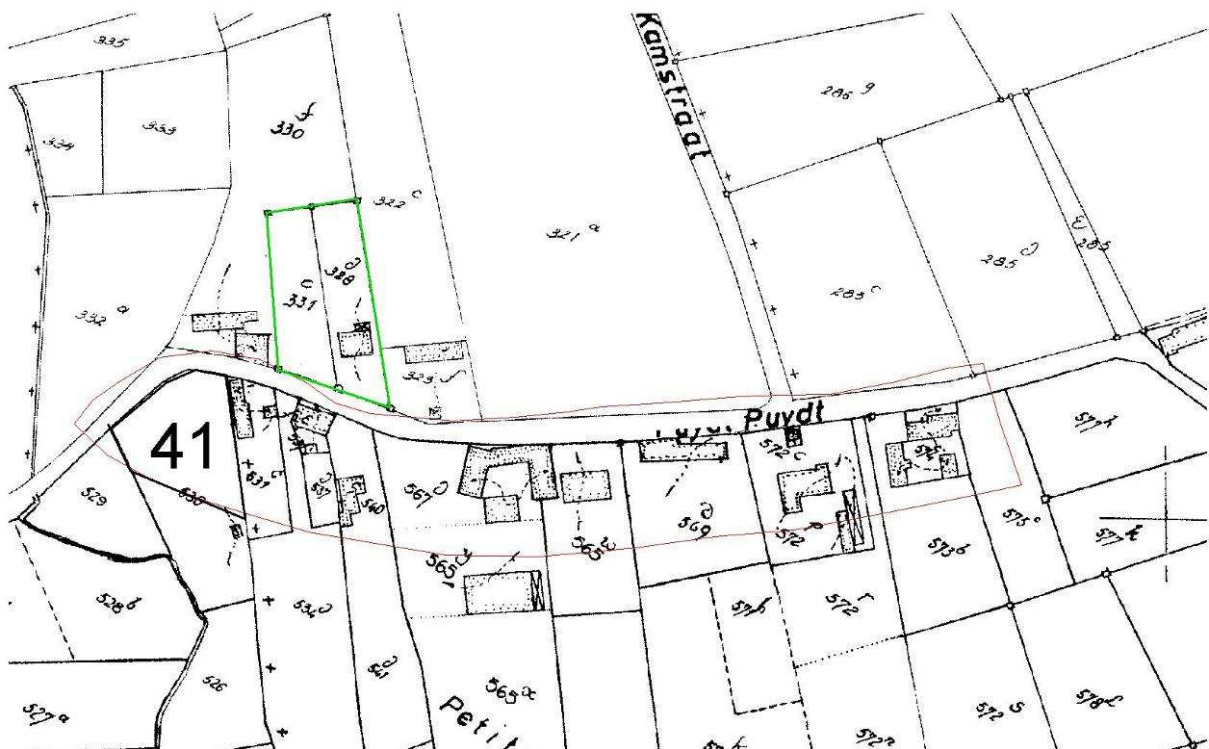
Figuur 21: onbebouwde percelen Bever



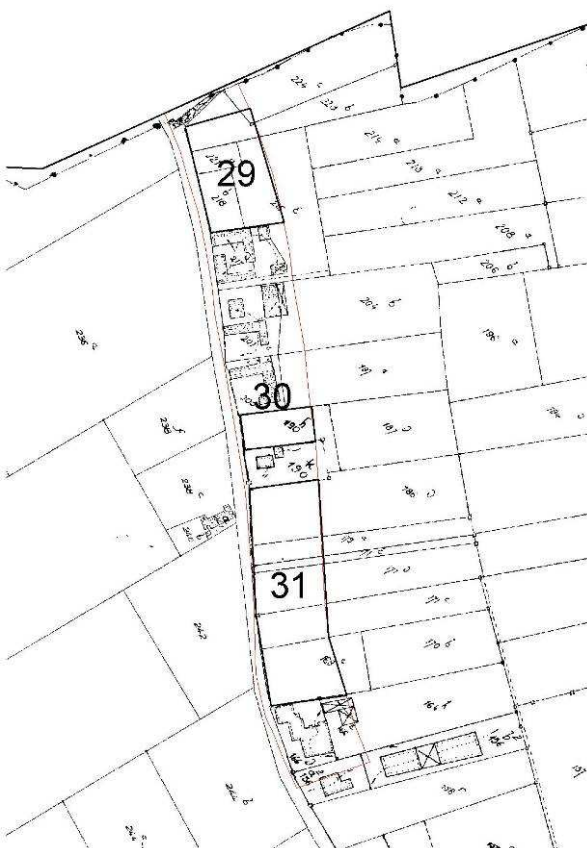
Figuur 22: onbebouwde percelen Romont



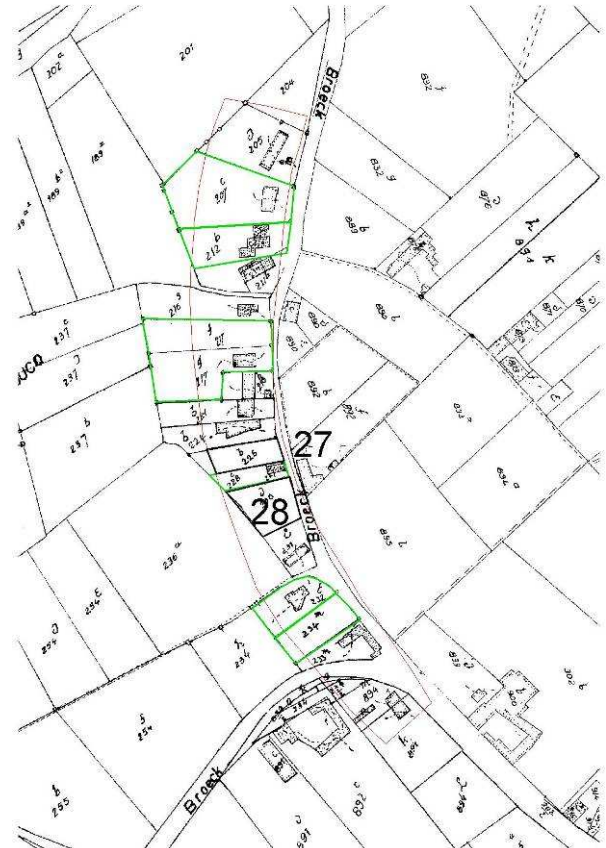
Figuur 23: onbebouwde percelen Puydt



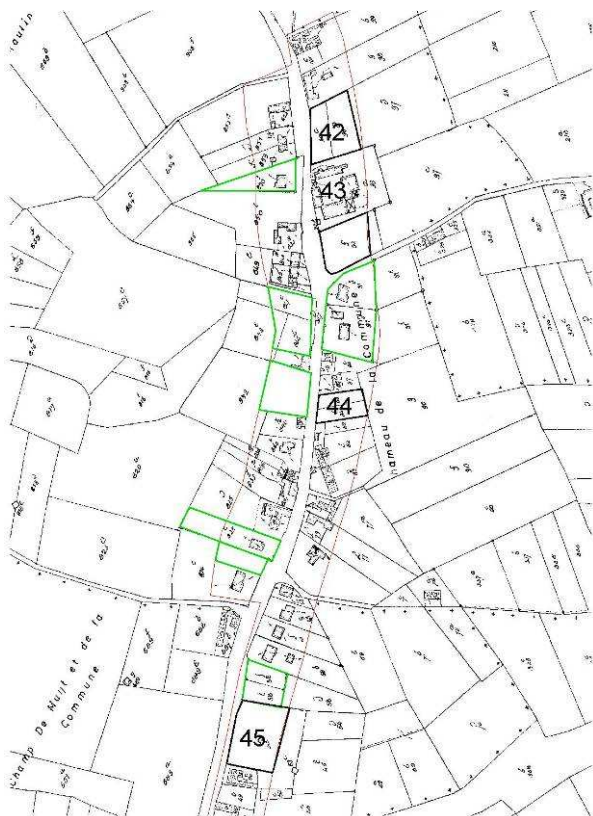
Figuur 24: onbebouwde percelen Bosstraat



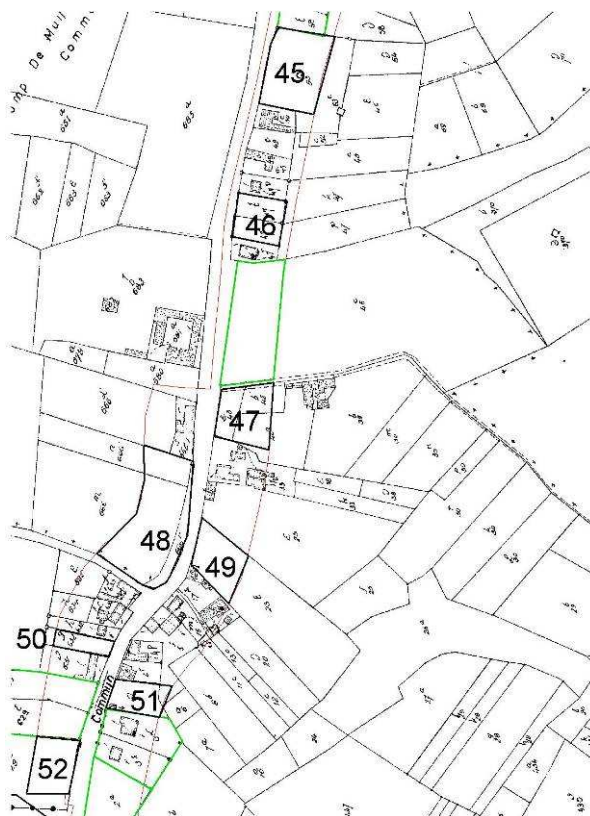
Figuur 25: onbebouwde percelen Broeck



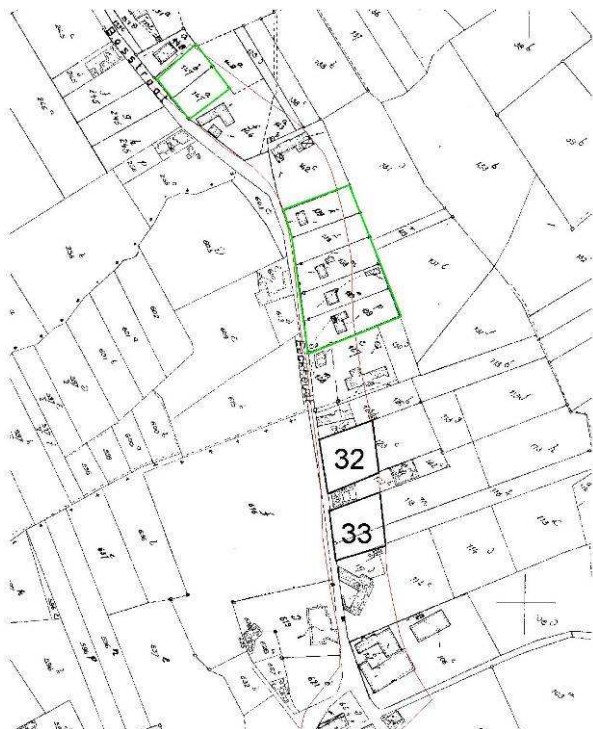
Figuur 26: onbebouwde percelen Commijn



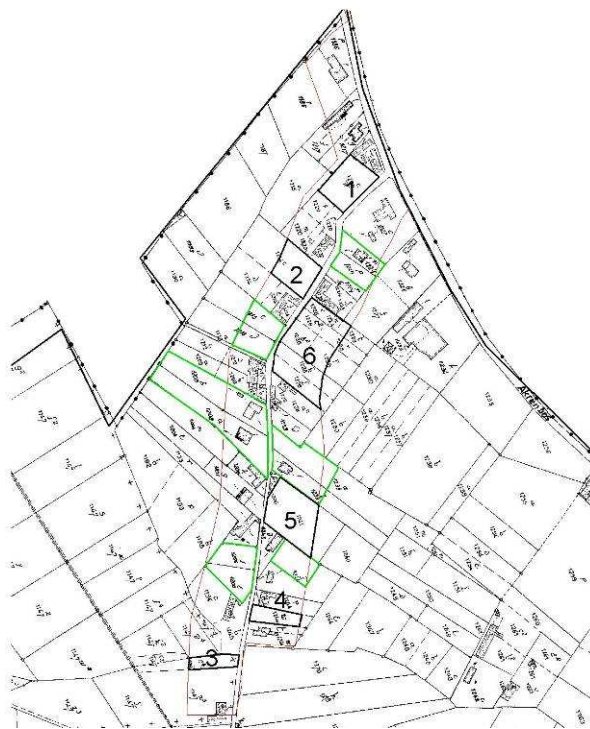
Figuur 27: onbebouwde percelen Commijn



Figuur 28: onbebouwde percelen Eeckhout



Figuur 29: onbebouwde percelen lint boven Akrenbos



directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Evi.Coomans
Tel/Fax 016/26.75.07-016/26.75.85
E-mail evi.coomans@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RSP-2010013
Ons kenmerk IST-RO-RSP-BEV-100806-betekening goedkeuring



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEWIJS

Aan het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Bever
Plaats 10
1547 Bever

12-08-2010

Geachte,

Betreft: Bever - gemeentelijk ruimtelijk structuurplan - zending goedkeuringsbeslissing

Als bijlage vindt u een ondertekend exemplaar van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het besluit van de deputatie van 5 augustus 2010 waarbij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bever, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 11 mei 2010, bestaande uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, gedeeltelijk wordt goedgekeurd

De publicatie van het goedkeuringsbesluit in het Belgisch Staatsblad zal door onze zorgen gebeuren, van zodra wij hierover bericht gekregen hebben, tot toestemming van publicatie. Het structuurplan zal in werking treden veertien dagen na de bekendmaking.

Wilt u ook de nodige aandacht besteden aan de samenstelling van de documenten die u ter inzage dient te leggen in de gemeente ingevolge de goedkeuring van het structuurplan, cf. art 2.1.17, laatste alinea van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Namens de deputatie

Met vriendelijke groeten,

Katrien PUTZEYS,
diensthoofd ruimtelijke ordening

Directie infrastructuur

Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Evi Coomans / Daan Demey
 Tel/Fax 016-26 75 90 / 016-26 75 85
 E-mail Evi.Coomans@vlaamsbrabant.be
 Ons kenmerk IST-RO-RSP-BEV-100727-definitieve aanv.-goedkeuring
 Datum 27 juli 2010
 Dossiernummer RSP-2010013
 Bedrag
 Begrotingsartikel
 Juridische basis



PROVINCIE
 VLAAMS • BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT**I. GEGEVEN**

Dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Bever werd respectievelijk als startnota besproken op het structureel overleg van 13 juli 2004.

Het voorontwerp werd vervolgens voorgelegd tijdens het plenair overleg van 21 januari 2005.

De gemeenteraad van Bever stelde in zitting van 2 april 2009 het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorlopig vast en besloot het openbaar onderzoek te organiseren van 15 mei tot en met 15 augustus 2009. De deputatie bracht, na raadpleging van de PROCORO, op 10 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit over de overeenstemming van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met het provinciaal ruimtelijke structuurplan. Er werden 16 bezwaarschriften en adviezen ingediend.

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk structuurplan Bever definitief vastgesteld in zitting van 11 mei 2010. De deputatie dient binnen de 60 dagen te beslissen over de goedkeuring.

II. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.1.14. t.e.m. Art. 2.1.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004.

III. BESPREKING

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bever wordt goedgekeurd met uitsluitingen, meer bepaald in het hoofdstuk zonevrije woningen, bedrijven en recreatie.

De deputatie bracht in het kader van het openbaar onderzoek, in zitting van 10 september 2009, een gunstig advies met voorwaarden uit op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bever. Volgende opmerkingen kwamen aan bod (samengevat):

- beleid over zonevrije constructies en gebouwen;
- verduidelijking gewenste agrarische structuur;
- hoofdstuk maatregelen en acties.

De gemeente is, na gemotiveerd advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, als plaatsveranger van de GECORO, deels tegemoet gekomen aan de voorwaarden die in dit besluit werden geformuleerd.

Wat betreft de gewenste openruimtestructuur zijn verduidelijkingen aangebracht in verband met de bouwvrije zones en het ruimtelijk uitvoeringsplan 'landelijk gebied'. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal zich vooral richten op bebouwing (ook zonevrije) en de landschappelijke inkleding ervan. Een goede afstemming op de visie van de gewenste openruimtestructuur is hierbij van belang en noodzakelijk bij een mogelijk planinitiatief.

In het hoofdstuk van de gewenste openruimtestructuur wordt per structuurbepalende openruimte-element een paragraaf over zonevrije constructies ingelast. De meerwaarde van deze opsplitsing naar de verschillende openruimtestructuren is niet duidelijk gezien de ontwikkelingsperspectieven overal dezelfde zijn. Het onderscheidend element tussen de ontwikkelingsperspectieven is het feit of zonevrije woningen al dan niet gelegen zijn aan een goed ontsloten weg (meer mogelijkheden qua functiewijzigingen).

De ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije bedrijven hangen af van het feit of een bedrijf aansluitend gelegen is bij het hoofddorp, of een bebouwingsconcentratie aan een goed ontsloten weg.

Een mogelijk planinitiatief zal de mogelijkheden voor functiewijzigingen voor zonevrije woningen, behoud en uitbreidingsmogelijkheden voor zonevrije bedrijven verder dienen af te wegen. Hierbij dient de afweging gesteund te worden op de ontwikkelingsperspectieven van de gewenste openruimtestructuur.

Inzake zonevrije constructies is het belangrijk dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een afwegingskader bevat dat nadien de basis vormt voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Concrete uitspraken binnen het structuurplan met een beperkte motivering zijn daarom moeilijk verdedigbaar. Zo worden voor zonevrije bedrijven ontwikkelingsperspectieven opgenomen naar behoud en uitbreiding zonder dat deze onderbouwd zijn. De concrete ontwikkelingsperspectieven dienen verder uitgewerkt te worden bij een mogelijk planinitiatief, dit biedt ook meer flexibiliteit (bij een planinitiatief kan niet of moeilijk afgeweken worden van de mogelijkheden die vooropgesteld worden in het richtinggevend deel).

Volgende passages worden uitgesloten van goedkeuring:

- blz. 120 richtinggevend deel, hoofdstuk 'gewenste toeristisch-recreatieve structuur': de paragraaf 'De zonevrije voetbalvelden in Pontembeek kunnen blijven bestaan gezien ze op beperkte afstand van de kern gelegen zijn en via een buurtweg vanuit Freest makkelijk te bereiken zijn. Ze krijgen geen bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden';
- blz. 124 richtinggevend deel: eerste paragraaf 'Bestaande zonevrije bedrijvigheid kan...';
- blz. 124 richtinggevend deel: in de derde paragraaf de zin "Onderstaand schema geeft een eerste globale afweging weer per geïnventariseerd zonevrij bedrijf";
- blz. 125 richtinggevend deel: tabel nr. 24 'ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije bedrijven langs goed ontsloten lokale wegen';
- blz. 127 richtinggevend deel: in de laatste paragraaf de zin "Onderstaand schema geeft een eerste globale afweging weer per geïnventariseerd zonevrij bedrijf";
- blz. 128 richtinggevend deel: tabel nr. 25 'ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije bedrijven in de open ruimte'.

In dat kader wenst de provincie te wijzen op het uitzonderlijke karakter van de aanpak voor markante gebouwen. Het principe van bundeling in de kernen dient voorop te blijven staan; beperkte en laagdynamische functies in het kader van het behoud van het cultuurhistorisch patrimonium kunnen evenwel ondersteund worden. Het uitzonderlijk karakter ervan wordt onderstreept. De agrarische bestemming dient de hoofdfunctie te blijven en mag niet belemmerd worden. De verdere uitwerking zal verder afgewogen dienen te worden in een mogelijk planinitiatief. Het kan niet de bedoeling zijn elke hoeve of boerenwoning in een planinitiatief op te nemen. Dit is in strijd met het principe van bundeling in de kernen zoals uitgewerkt in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Gezien de verschillen in het richtinggevend en bindend gedeelte inzake de selectie van markante gebouwen (opname verschillende adressen waarvan de fout of in het richtinggevend of het bindend gedeelte te situeren is) wordt de selectie uit het bindend deel geweerd. Op deze manier worden eventuele moeilijkheden vermeden bij de uitwerking in een planinitiatief. Van de bepalingen in het bindend deel kan er immers niet afgeweken worden.

Volgende passage wordt uitgesloten van goedkeuring:

- blz. 139-140: selectie nr. 2 'Als markante gebouwen...' onder hoofdstuk 1.1 'woonstructuur'.

Het agentschap R-O Vlaanderen bracht in het kader van het openbaar onderzoek op 16 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit op het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bever. De gemeente is deels tegemoet gekomen aan de opmerkingen die in dit besluit werden geformuleerd. De opmerkingen in verband met zonevreemde constructies werden reeds in bovenstaande aangehaald.

Het advies stelt een uitdovingsbeleid voorop voor het verblijfsrecreatiegebied Akrenbos. De gemeente heeft een andere zienswijze en wenst een bestendiging van het wonen tot het huidige aantal. Het betreft een provinciale bevoegdheid waartoe recent ook een planningsinitiatief werd opgestart. De wensen van de gemeente zijn duidelijk als een suggestie geformuleerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De optie om de bouw van appartementen te faciliteren is verduidelijkt in de definitieve versie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De gemeente wenst verdichting tot stand te brengen, maar ziet dit in de vorm van meergezinswoningen waarbij een derde bouwlaag onder het dak aan te brengen is. Dit sluit aan bij het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De intenties rond een mogelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'landelijk gebied' zijn verduidelijkt en handelen niet meer over het vastleggen van 'hoofd en nevenbestemmingen'. Het voorstel focust op aspecten in functie van de bebouwing (markante gebouwen, landschappelijke inkleding van gebouwen,...) en een mogelijke verfijning van de open ruimte (KWZI, bouwvrije agrarische zones,...). Hierbij zal een afstemming op het Vlaams afbakeningsproces van de natuurlijke en agrarische structuren vereist zijn. Een verfijning van de Vlaamse opties is uiteraard wel mogelijk.

Naast de adviezen van de deputatie en het Agentschap R-O Vlaanderen werden tijdens het openbaar onderzoek 12 bezwaarschriften en 2 adviezen tijdig ingediend. Op basis hiervan is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op een aantal punten bijgesteld. De bezwaarschriften werden op een voldoende wijze behandeld en gemotiveerd.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

IV. BESLUIT

Enig artikel

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bever, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 11 mei 2010, bestaande uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte, wordt goedgekeurd met uitsluiting van:

- blz. 120 richtinggevend deel, hoofdstuk 'gewenste toeristisch-recreatieve structuur': de paragraaf 'De zonevrije voetbalvelden in Pontembeek kunnen blijven bestaan gezien ze op beperkte afstand van de kern gelegen zijn en via een buurtweg vanuit Freest makkelijk te bereiken zijn. Ze krijgen geen bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden';
- blz. 124 richtinggevend deel: eerste paragraaf 'Bestaande zonevrije bedrijvigheid kan...';
- blz. 124 richtinggevend deel: in de derde paragraaf de zin "Onderstaand schema geeft een eerste globale afweging weer per geïnventariseerd zonevrij bedrijf";
- blz. 125 richtinggevend deel: tabel nr. 24 'ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije bedrijven langs goed ontsloten lokale wegen';
- blz. 127 richtinggevend deel: in de laatste paragraaf de zin "Onderstaand schema geeft een eerste globale afweging weer per geïnventariseerd zonevrij bedrijf";
- blz. 128 richtinggevend deel: tabel nr. 25 'ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije bedrijven in de open ruimte';
- blz. 139-140: selectie nr. 2 'Als markante gebouwen...' onder hoofdstuk 1.1 'woonstructuur'.

Leuven, 5 augustus 2010

Aanwezig:

Jean-Pol OLBRECHTS, voorzitter;

Julien DEKEYSER, Karin JIROFLÉE, Walter ZELDERLOO

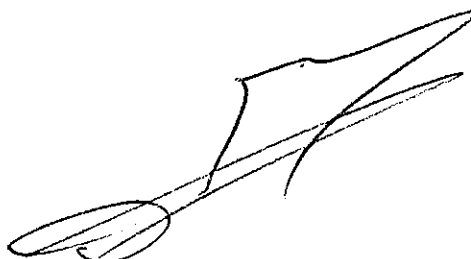
en Elke ZELDERLOO, leden;

Betty HOORNAERT, wd. provinciegriffier.

In opdracht:



Betty HOORNAERT
wd. provinciegriffier



Julien DEKEYSER
gedeputeerde-verslaggever



Jean-Pol OLBRECHTS
voorzitter

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening