



Verslag nr. 3, vergadering van 01/04/2021, 19u30, via Teams

**Aanwezig:**

Effectieven: Breynaert Paul, De Noose Dimitri, Moens Erik, Pappaert Bert,  
Van De Sype Vanessa, Van Eesbeek William

Plaatsvervanger: Deneyer Luc

Bevoegde schepen: Cattie Kristof

Afgevaardigde politieke fractie: Godfroid Werner

Secretaris/verslaggever: Vankelecom Gerda (omgevingsambtenaar)

**Verontschuldigd:** Capiau Patrick, Hendrickx Karolien

**Niet aanwezig:** Duverger Denise

**1. GOEDKEURING VERSLAG VORIGE VERGADERING**

Het verslag (nr. 2) werd doorgemailed op 04/12/2020. Het verslag wordt goedgekeurd.

**2. BESPREKING BELEIDSPLAN PROVINCIE VLAAMS-BRABANT**

De Gecoro heeft kennis genomen van het Voorontwerp 'Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant'. De Gecoro heeft het advies van de gemeente van 11/02/2020 op de conceptnota hiervan overlopen, aangepast en komt zo tot het volgende **advies aan het college**:

Er is een **belangrijke wijziging tegenover de conceptnota**. De provincie heeft een nieuwe tussencategorie gecreëerd: de '**landelijke kerndorpen**'. Bever is een landelijk kerndorp; dit komt overeen met de vroegere hoofddorpen. Er wordt nu ingezet op een groei van 10% i.p.v. 5%. Basis is niet meer de ontsluiting via openbaar vervoer, meer bepaald de trein, wel het niveau van basisvoorzieningen. Woonuitbreidingsgebieden kunnen wel aangesneden worden. De gemeente zal de regie krijgen om te verkavelen en verdichten (meergezinswoningen) waar het kan en wenselijk is.

Akrenbos en andere gehuchten vallen in de categorie '**woongebieden buiten de kern**'. Hier wenst de provincie het verder opdelen van bouwgronden en woningen af te remmen en wordt er ingezet op uitvoeringsplannen.

1) Volgens de conceptnota moeten de hoogdynamische kernen (vb. Halle) en de steden/grote gemeentes de bevolkingsgroei prioritair opvangen. Het grootste deel van deze steden/gemeentes, vooral in de rand rond Brussel, verklaren nu al dat ze geen bevolkingstoename op hun grondgebied meer willen en aankunnen: de woondensiteit is al hoog genoeg, het verkeer staat er stil en er zijn parkeerproblemen. Zij willen geen extra bevolking en woningen meer. De

bevolkingsdruk vanuit Brussel is dus niet welkom in randgemeenten zoals Beersel en Sint-Pieters-Leeuw.

De gemeente Bever daarentegen met zijn landelijk kerndorp en woongebieden buiten de kernen **wenst deze bevolkingstoename wel op te vangen**. Onze gemeente, zoals vele dorpen, kent momenteel eerder een verjonging dan een vergrijzing van de bevolking. Er is een levendige kern met plaats en mogelijkheden voor de ontwikkeling van lokale handel en allerlei initiatieven.

## 2)Opdeling van woningen

Bever heeft zowel in zijn kern als in de woongebieden zeer veel grote woningen en hoofdgebouwen die, eenmaal opgedeeld, nog grotere woonentiteiten zouden opleveren dan de gemiddelde nieuw gebouwde woonentiteit. Het is dus helemaal niet logisch dat zulke panden niet zouden kunnen opgesplitst worden. Dit druist regelrecht in tegen duurzaamheid, klimaatneutraliteit en tegen het zo efficiënt mogelijk gebruik van de beschikbare ruimte, wat toch de grondslag is van de ruimtelijke ordening. Praktisch en financieel is het bijna onmogelijk geworden voor 1 koppel/gezin om een grote site energie-efficiënt te verbouwen. De energieprestatieregelgeving blijkt in 90% van de bestaande woningen een groot probleem te zijn. Het is in het belang van de natuur en het klimaat dat dit gezamenlijk (woningopsplitsing, co-housing, gedeelde ruimtes,...) kan worden aangepakt. Zo niet, dan blijven er vele onderbenutte en energieopslopende gebouwen staan en wordt er beschikbare ruimte verspild.

Het is van het grootste maatschappelijk belang om te kunnen komen tot reconversie naar wonen van al het bestaande patrimonium, niet enkel van erfgoed of van een leegstaand gebouw in het dorpscentrum. Bijgebouwen van boerderijen aan goed ontsloten wegen staan leeg en staan te verkommeren. Binnen de Woonwinkel Pajottenland is er via werkgroepen gedurende 2 jaar gebrainstormd over een kader voor het opdelen van grote boerderijen.

**Het beter benutten van bestaande gebouwen is volgens ons één van de prioriteiten in de optiek van slimme verdichting op het platteland**, zonder daarom te komen tot appartementisering.

Net over de gemeente- en taalgrens, in Wallonië, zien we dat zulke boerderijen kunnen ingevuld worden door verschillende gezinnen, mits strenge voorwaarden, zoals geen enkele uitbreiding, behoud van de bestaande architectuur, eigen zuivering,...

Deze stelling van het beleidsplan gaat ook in tegen de brief d.d. 22 oktober 2015 van toenmalig Vlaams Minister van Omgeving, Natuur en Landbouw. Daarin staat o.a. : *'...In een aantal gevallen bevinden zich in de woongebieden met landelijk karakter ook grotere gebouwen, zoals vierkantshoeves of leegstaande schooltjes of kloosters. Ik wil u er op wijzen dat er geen enkel juridisch beletsel bestaat om in deze gebouwen bepaalde vormen van gemeenschappelijk wonen onder te brengen, zonder hierbij de klassieke appartementen te vergunnen.*

*Een vierkantshoeve in woongebied met landelijk karakter is bijvoorbeeld uitermate geschikt om verbouwd te worden tot een aantal woongelegenheden met een gemeenschappelijke binnenkoer. In het kader van ruimtelijk rendement vormt dit zeker een meerwaarde....'*

3)Belangrijk punt in het voorontwerp is het openbaar vervoer. Hier dreigt Bever in een vicieuze cirkel te geraken. Eerst was het geselecteerd als landelijke dorpskern omdat de mobiliteit/het openbaar vervoer niet goed is, in casu geen treinstation. Bever is vragende partij voor meer openbaar vervoer, maar de toekomst oogt somber. De Lijn bouwt af; lijn 161 dreigde bijvoorbeeld enkel nog op het spitsuur te rijden. Minder mogelijkheden qua wonen en mobiliteit zal minder mensen aantrekken en zo riskeert de gemeente te verworden tot een spookdorp. Ten gevolge van zulke nota's is een soortgelijke evolutie gaande in Frankrijk met het ontstaan van spooksteden. Dit moet in Bever ten allen tijde vermeden worden.

De Gecoro meent dat **mobiliteit belangrijk is, maar niet heilig** en vraagt aan de provincie **om het gewicht ervan niet te overdrijven**. Het gegeven mobiliteit is immers voortdurend in verandering. De Lijn bouwt af. Er komen meer elektrische auto's. De eerste zelfrijdende auto's zullen op de markt komen. De overheid creëerde vervoerregio's en Vervoer Op Maat (VOM) om meer vrijheid aan de gemeentes te laten, maar de gemeentes van het Pajottenland krijgen hiervoor dan weinig middelen. Schepen Kristof Cattie meldt dat lijn 161 (de enige lijnbus in Bever) na veel aandringen toch gespaard gebleven is tijdens weekdagen: blijft overdag rijden gedurende 11u. Is weggefallen op zaterdag. De gehuchten blijven in de kou staan. Daarom zijn de gemeentes van het Pajottenland nu binnen het kader van het vervoerregioplan een rondrit met een busje aan het organiseren. Dat zal dan een rondrit doen langs de mobipunten van de verschillende gemeentes en vervoeren naar de verschillende stations. Bever heeft hiervoor een extra-mobipunt kunnen toevoegen aan de kerk in Akrenbos, naast dat in het centrum van Bever. Dit gegeven zorgt voor opluchting bij velen in de vergadering.

4)Mogelijkheden onttrekken aan de bestaande landelijke woonzones volgens het gewestplan is discriminatie van die eigenaars tegenover de eigenaars van gronden in de kernen. Zou er in de woonkorrels niet meer verder gebouwd kunnen worden? Dit kan niet zolang er geen financiële tussenkomst of regeling is voorzien. Het gewestplan biedt een stevige juridische basis. Wat dus met compensatie of planschade vanuit de Vlaamse overheid of de provincie? Kan de provincie zomaar een plan van een hogere overheid (gewestplan, structuurplan Vlaanderen) herroepen?

Na die andere oplossingen/beleidsplannen van hogere overheden zullen er selecties, invullingen gedaan moeten worden waarbij de gemeentes een regierol krijgen. Dit zal vooral gebeuren via **uitvoeringsplannen** op niveau van de gemeente, intergemeentelijk, provinciaal. Op de online toelichting van de provincie voor het Pajottenland staken burgemeesters M. Doomst (Gooik) en K. Poelaert (Herne) de hand uit naar de andere gemeentes van het Pajottenland om dit samen aan te pakken. De Gecoro **adviseert Bever om in te zetten op deze uitvoeringsplannen, om zeker intergemeentelijk te werken**, want anders heeft het maar een kleine stem en weinig middelen. Het positieve aan het beleidsplan is dat de 'rotte appels' uit het gewestplan kunnen gehaald worden, want dit is opgemaakt zonder visie en niet altijd objectief, is gedateerd, mobiliteit is gewijzigd,... Het is belangrijk om nu een gulden middenweg te vinden tussen gemeenten en provincie, tussen verleden en heden.

##### 5) Verdichten, halfopen bebouwingen

Naar onze mening **moet dit op zich blijven kunnen, maar het moet wel degelijk onderbouwd zijn en gebeuren met gezond verstand**. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk. Het landelijke karakter moet bewaard en versterkt worden. De coronapandemie leerde dat open ruimte belangrijk is voor de levenskwaliteit. Dus zijn een aantal voorwaarden nodig waarvan men niet kan afwijken: een minimumoppervlakte van 5 are, een minimum tuindiepte, ...

We citeren nogmaals de brief van de Minister: *‘... Maar ook zonder het landelijk karakter van de bebouwing in het gedrang te brengen en zonder appartementsbouw toe te laten kan het ruimtelijk rendement in onze woongebieden met landelijk karakter kwaliteitsvol verhoogd worden. Dit gebeurt bijvoorbeeld door kleinere percelen te voorzien en meer gekoppelde woningbouw toe te laten.’*

Met 3-gevelwoningen kan men ook kostenefficiënter bouwen. Verdichten en verkavelen langs wegen waar alle nutsvoorzieningen liggen, leidt ook tot optimalisatie van de reeds geïnvesteerde werken en gelden. Dit moet zeker mogelijk blijven op de verbindingssassen, mits opletten voor lintbebouwing. Ook verkavelen in binnengebied moet onder strikte voorwaarden nog mogelijk blijven.

Bever beschikt nog over veel bouwgronden in de woongebieden buiten de kern. Binnen de Gecoro wordt de vraag gesteld naar het aantal **onbebouwde percelen** in de gemeente. Dit is immers een belangrijk element voor de beleidsvorming van de gemeente. In 2009 maakte de Woonwinkel het register van de onbebouwde percelen op: toen werden er 208 percelen geteld, maar is niet volledig. Ondertussen zijn er percelen bijgekomen: nieuwe verkavelingen met minder grote kavels, sommige bebouwde percelen zijn opgesplitst, Akrenbos Domein was er nog niet bij (PRUP in 2013)... De inventaris wordt zo goed en zo kwaad als het kan, bijgehouden en jaarlijks geactualiseerd. In december 2019 waren er ongeveer 169 onbebouwde percelen (Akrenbos Domein niet meegerekend).

6) Via het PRUP ‘Weekendverblijven ... in de deelruimte West’ (d.d. 08/10/2013) werd het grootste deel van de cluster Akrenbos Domein herbestemd tot gebied voor kleinschalig wonen en verblijven. Dit is dus ook woongebied buiten de kern. De gemeente Bever moet hier zeker nog de kans krijgen de wegenis en nutsvoorzieningen voldoende uit te rusten en conform te krijgen. Op 25/03/2021 vond een opstartvergadering plaats met de Woonwinkel, gemeentebestuur en diensten van provincie en gemeente. Er wordt binnen de Gecoro afgesproken om op de volgende bijeenkomst deze cluster meer in detail te bekijken. Het gaat hier immers om een belangrijk woongebied. Dit moet verder ontwikkeld worden samen met de bewoners en moet ook geïntegreerd worden in de rest van de gemeente. Ook buurtbewoners erbij te betrekken. Als voorbereiding en ter informatie zal het verslag van de opstartvergadering bezorgd worden aan de leden van de Gecoro.

7) In het Pajottenland zijn er weinig of geen bedrijventerreinen, ambachtelijke of KMO-zones. Dus moet er de mogelijkheid zijn en blijven om bepaalde economische activiteit/handel en kleine familiale bedrijfjes te verweven met wonen of te lokaliseren in leegstaande (landbouw)bijgebouwen.

### **3. STAND VAN ZAKEN VAN PROCEDURES/DOSSIERS VAN GEMEENTE/OCMW WINDMOLENS**

De voorzitter geeft een overzicht van de lopende dossiers:

#### **Gemeentelijke ontmoetingszaal**

- Arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, d.d. 21/04/2020, houdende **vernietiging** van het besluit van 13/09/2018 van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en vraag aan de deputatie om een nieuwe beslissing te nemen binnen een termijn van 4 maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
- Beslissing uitgesteld door provincie (waarschijnlijk weigering) want gemeente heeft in corona-tijden zaal nodig.
- Mobiliteitsstudie is ondertussen opgemaakt. Wordt nu nagelezen door advocate.
- Fietsstallingen zijn geplaatst.
- Ondertussen kan architect dossier samenstellen, grotendeels zelfde plannen, voor nieuwe aanvraag met mobiliteitsstudie. Zal een procedure zijn met openbaar onderzoek (afwijking van het RUP wat betreft de parkeerplaatsen). Eens er een vergunning zou volgen, kan het oude dossier ingetrokken worden.

#### **Projectgebied Eeckhout-Poreelbeek (aansluitend bij gemeentelijke evenementenzaal): bouwen woningen en aanleg parking**

Enkele voorstellen van projectontwikkelaar, overleg met gemeente geweest. Nu kan projectontwikkelaar een bouwprogramma uitwerken, dat dan zal afgetoetst worden met alle belanghebbenden: brandweer, Dienst Waterlopen van de provincie, Agentschap Wegen en Verkeer, Fluvius, gemeente,...

#### **OCMW Bever, vroegere Plaats 6, toekomstige Plaats 5a: Slopen bestaand gebouw en nieuwbouw 3 woonentiteiten**

Omgevingsvergunning d.d. 06/10/2020.

Prijsvraag aan aannemers voor afbraakwerken tegen 02/04.

Overheidsopdracht/gunning via architect voor bouw. Opening offertes op 16/04.

#### **Gemeenteschool Ak'cent, site Akrenbos 133, bouwen klassen, leraarslokaal, refter, turnzaaltje, speelplaats...**

Bedoeling dat alle kleuterklassen en 1<sup>ste</sup> leerjaren daar komen. Subsidies van Agion toegestaan. Dus kan bouw dossier opgestart worden. Grond naast school al gekocht door gemeente. Langs hoofdverbinding is ook plaats voor parking voorzien, met wegje naar schoolsite.

Volgende gemeenteraad: overheidsopdracht via Haviland om architect aan te stellen.

#### **Windmolenproject EOLY ENERGY SA, aanvraag plaatsen en exploiteren 4 windturbines, waarvan 3 in Bassilly en 1 in Edingen**

Schrijven van Wallonie Environnement SPW van 04/03/2021:

Op basis van de voorwaardelijk gunstige adviezen van 1)Pôle Aménagement du territoire, 2)cellule GISER (Gestion Intégrée Sol-Erosion-Ruissellement), advies 3)Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement met voorwaarden, bepaalde bezwaren vanuit Edingen

vraagt de Waalse overheid (fonctionnaire technique et délégué) aan Eoly aangepaste plannen (o.a. windmolens 3 en 4 verplaatsen) en een aanvulling bij het milieueffectenrapport; in afwachting van een beslissing.

Windmolens 3 en 4:

- problematiek van water dat niet kan afvloeien

- wieken zijn te groot, lang tegenover de paalhoogte

- moet dicht bij lijnelement/autosnelweg (en dus ook dicht bij Bever)

Ondertussen worden de termijnen onderbroken. De procedure zal herbeginnen na ontvangst van de aangepaste plannen en aanvulling.

De voorzitter bedankt voor al deze info en vraagt aan het college om bij belangrijke zaken advies te vragen aan de Gecoro.

#### **4. VARIA**

Er zijn geen vragen.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de vele input die er vanavond was.