

Ruimtelijk uitvoeringsplan Ter Plasbeek

Bever

Opdrachtgever: **Gemeente Bever**

Plaats 10
1547 Bever

Definitief ontwerp
22 december 2015

[PLAN+ BVBA]

MENSEN EN IDEEËN DIE INSPIREREN

Assesteenweg 199 - 1750 Lennik tel: 02 532 23 32 fax: 02 532 43 38 e-mail: info@plan-plus.be

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE BEVER

Ruimtelijk uitvoeringsplan Ter Plasbeek

Tekstbundel

Samenstelling

- 00 Executive summary
- 01 Toelichtingsnota
- 02 Kaartenbundel
- 03 Stedenbouwkundige voorschriften
- 04 Bijlagen

Plannen

- 05 Bestaande toestand
 - 06 Grafisch plan
-

Fase: Definitieve vaststelling

Opdrachtgever:

Gemeente Bever

Ann SEVENOO
Gemeentesecretaris

Luc DENEYER
Burgemeester

Ontwerper:

PLAN+ bvba

Dirk DE LOECKER
Ruimtelijk planner

Jörgen VAN DER AA
Ruimtelijk planner

Ester VANDERSTRAETEN
Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **12 mei 2015**.
Op last,

Ann SEVENOO
Gemeentesecretaris

Luc DENEYER
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **22 juni 2015** tot en met **22 augustus 2015**.
Op last,

Ann SEVENOO
Gemeentesecretaris

Luc DENEYER
Burgemeester

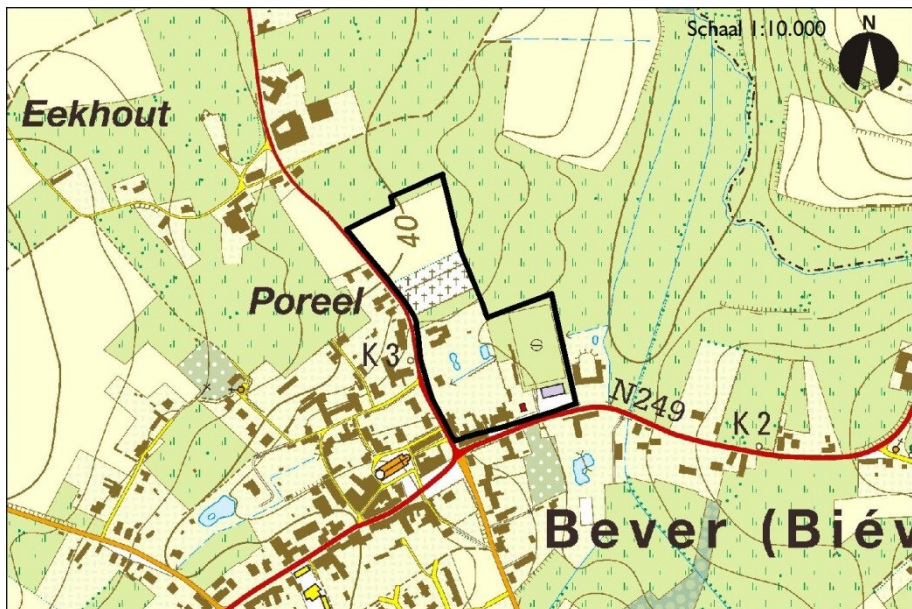
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

Ann SEVENOO
Gemeentesecretaris

Luc DENEYER
Voorzitter gemeenteraad

00
EXECUTIVE SUMMARY

Situering



Ruimtelijk kader

- Het plangebied bevindt zich in het centrum van Bever en wordt omgeven door Plaats, Eekhout en aangrenzende weilanden en is gelegen aan het gemeentehuis.
- Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4,7ha.
- Het plangebied omvat het gemeentehuis, sporthal, sportfaciliteiten (tribune, kleedkamers, ...), een voetbalveld en parkeervoorziening.
- De omgeving wordt gekenmerkt door grote open ruimte bestaande uit akkers en weiden die op diverse plaatsen onderbroken wordt door lintbebouwing en verspreide bebouwing.

Planologisch kader

- De gemeente Bever behoort volgens het RSV tot het buitengebied.
- Binnen het RSVB kan laagdynamische recreatie worden versterkt en/of uitgebouwd met aandacht voor de ecologische aspecten. Een bundeling van verschillende lokale recreatieve functies wordt nagestreefd.
- Volgens het GRS Bever dient een voorzieningenbundel te worden ontwikkeld in de kern van Bever.

Juridisch kader

- Het plangebied is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied en deels in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- Het plangebied omvat een deel van de voetweg nr. 91.
- Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de Poreelbeek, een onbevaarbare waterloop categorie 3.

Doelstelling

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **Ter Plasbeek** wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Het GRS voorziet immers de opmaak van een RUP voor een gefaseerde ontwikkeling van het woonreservegebied Freest en het ontwikkelen van een lokale voorzieningenbundel en kernversterkende maatregelen in het centrum van Bever. Dit planningsinitiatief focust op de ontwikkeling van een lokale voorzieningenbundel.

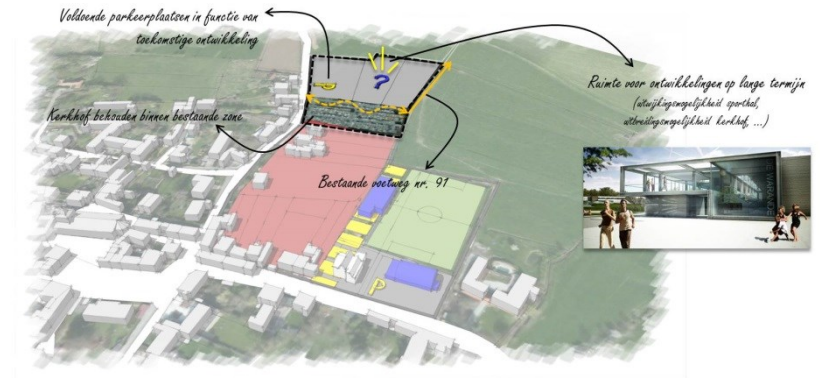
De bestaande zone tussen de huidige kern van Bever en de Poreelbeek/Beverbeek 2de Arm met zonevreemde recreatievoorzieningen (voetbalveld en sporthal) en openbare nutsvoorzieningen (gemeentehuis en kerkhof) wordt omgezet naar een zone voor openbaar nut. Op deze manier komen de huidige functies zone-eigen te liggen en kunnen ze verder (gefaseerd) ontwikkeld worden. Binnen deze zone wordt ook de inplanting van een nieuwe feestzaal mogelijk gemaakt. Momenteel bevindt zich een tijdelijke feestzaal in de wijk Akrenbos, maar er is nood aan een permanent onderkomen voor een nieuwe feestzaal en dit RUP biedt daar een antwoord op. De bestaande zone voor openbaar nut ten noorden van het kerkhof wordt behouden als structurele reserve voor ontwikkelingen op lange termijn inzake openbaar nut, sport en/of recreatie mogelijk te maken.

Visie

Zuidelijke zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen



Noordelijke zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen



Woongebied



01
TOELICHTINGSNOTA

Inhoud

1 Opdrachtschrijving	13
1.1 Doelstelling	14
1.2 Procesverloop	14
2 Situering en afbakening	17
3 Planologische en juridische context	19
3.1 Planologisch kader	20
3.2 Juridisch kader	22
4 Watertoets	23
4.1 Watertoets	24
4.2 Signaalgebieden	24
5 Flankerend kader	25
6 Ruimtelijk kader	31
6.1 Vaststelling	32
6.2 Van vaststelling naar visie	34
6.3 Visie	35
6.4 Van visie naar voorschriften	38
7 Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	39
7.1 Grafisch plan	40
7.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften	40
7.3 Op te heffen voorschriften	40
7.4 Toetsing ten aanzien van het planologisch kader	40
8 Ruimtebalans	43
8.1 Ruimtebalans	44
8.2 Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn	44

9 Onderzoek tot milieueffectrapportage	45
9.1 Inleiding.....	46
9.2 Adviesronde	46
9.3 Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer.....	46

1 OPDRACHTOMSCHRIJVING

1.1 Doelstelling

De gemeente Bever staat als kleine landelijke gemeente voor een aantal belangrijke ruimtelijke uitdagingen die het aanzicht en het functioneren van het centrum van de gemeente in een belangrijke mate zullen veranderen. Zo dient te worden voldaan aan de verplichtingen inzake sociale huisvesting en dient een definitief antwoord te worden geformuleerd op de nood aan een gemeentelijke feestzaal. Daarenboven bestaan er in het centrum van Bever een aantal aanslepende ruimtelijke knelpunten, zoals een passend toekomstperspectief voor de sportterreinen in Pontembeek en aan de Poreelbeek/ Beverbeek 2de Arm. Tot slot dient er een passend toekomstperspectief te worden geboden voor het bestaand bouwkundig erfgoed en dient werk te worden gemaakt van de uitbouw van de zachte recreatie en het trage wegennetwerk.

In antwoord op deze ruimtelijke uitdagingen liet de gemeente een conceptnota opmaken die deze ruimtelijke uitdagingen kadert en bundelt en waarin de basis wordt gelegd van een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van een viertal kerngebieden in het centrum van de gemeente. De finale centrumvisie werd door de gemeenteraad in zitting van 27 maart 2013 goedgekeurd. In die zin kan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **Ter Plasbeek** worden gezien als een eerste concrete gebiedsgerichte vertaling van deze globale centrumvisie.

Naast de inpassing in de centrumvisie zoals voorgesteld in de conceptnota wordt het RUP Ter Plasbeek opgesteld in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

Het GRS voorziet immers de opmaak van een RUP voor een gefaseerde ontwikkeling van het woonreservegebied Freest en het ontwikkelen van een lokale voorzieningenbundel en kernversterkende maatregelen in het centrum van Bever. Dit planningsinitiatief focust op de ontwikkeling van een lokale voorzieningenbundel.

De bestaande zone tussen de huidige kern van Bever en de Poreelbeek/Beverbeek 2de Arm met zonevreemde recreatievoorzieningen (voetbalveld en sporthal) en openbare nutsvoorzieningen (gemeentehuis en kerkhof) wordt omgezet naar een zone voor openbaar nut. Op deze manier komen de huidige functies zone-eigen te liggen en kunnen ze verder (gefaseerd) ontwikkeld worden. Binnen deze zone wordt ook de inplanting van een nieuwe feestzaal mogelijk gemaakt. Momenteel bevindt zich een tijdelijke feestzaal in de wijk Akrenbos, maar er is nood aan een permanent onderkomen voor een nieuwe feestzaal en dit RUP biedt daar een antwoord op. De bestaande zone voor openbaar nut ten noorden van het kerkhof wordt behouden als structurele reserve voor ontwikkelingen op lange termijn inzake openbaar nut, sport en/of recreatie mogelijk te maken.

1.2 Procesverloop

De opdracht bestaat uit de opmaak van het **RUP Ter Plasbeek** op het grondgebied van de gemeente Bever, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen.

Tijdens de opdracht dienen de volgende producten te worden opgemaakt:

1. Een schetsontwerp met het onderzoek tot milieuraapportage (screening);
2. Een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
3. Een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een definitief ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In een eerste fase werd een **schetsontwerp** opgemaakt dat voornamelijk focust op de afbakening van het gebied, aangevuld met een eerste 'high-level screening' uitgevoerd aan de hand van basiskaartmateriaal. Tevens werd in deze fase een onderzoek tot milieueffectrapportage opgesteld om de mogelijke milieueffecten van het plan na te gaan en te toetsen aan de planMER-plicht. Dit verzoek tot raadpleging werd in april 2014 ter advies voorgelegd aan een aantal instanties. Op 24 februari 2015 nam de dienst Milieueffectrapportagebeheer hierover een beslissing.

In de tweede fase werd een **voorontwerp** (oktober 2014) opgemaakt dat op 26 november 2014 werd voorgelegd op een plenaire vergadering met de deputatie, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en andere adviserende diensten. Er werd ook een toelichting gegeven van het voorontwerp aan de verschillende gemeentelijke adviesraden waarna een gemeenschappelijk advies werd uitgebracht.

In een derde fase werd een **ontwerp** (april 2015) opgemaakt op basis van de adviezen op het voorontwerp. Dit ontwerp werd door de gemeenteraad in zitting van 12 mei 2015 voorlopig vastgesteld. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 22 juni 2015 tot en met 22 augustus 2015.

In een laatste fase wordt een **definitief ontwerp** (december 2015) opgemaakt op basis van de adviezen en bezwaren op het ontwerp. Dit definitief ontwerp wordt tot slot aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve vaststelling.

Bijlage 4: Verslag plenaire vergadering

Bijlage 5: Gemeenschappelijke aanbeveling gemeentelijke adviesraden

Bijlage 6: Adviezen openbaar onderzoek

Op de onderstaande data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of overlegmomenten plaatsgevonden die deel uitmaken van het planningsproces voor de opmaak van het RUP.

- 07-09-2012: structureel overleg conceptnota
- 27-03-2013: goedkeuring conceptnota 'Bever, dorp met toekomst' door gemeenteraad
- 02-04-2014: toelichting voorontwerp RUP aan college van burgemeester en schepenen
- 02-09-2014: advies college van burgemeester en schepenen m.b.t. voorontwerp
- 26-11-2014: plenaire vergadering
- 26-11-2014: toelichting voorontwerp RUP aan gemeentelijke adviesraden
- 16-02-2015: ontheffingsaanvraag plan-MER
- 24-02-2015: ontheffingsbeslissing plan-MER
- 25-02-2015: beslissing college van burgemeester en schepenen m.b.t. scenario's sporthal
- 21-04-2015: toelichting ontwerp RUP aan gemeenteraad
- 12-05-2015: voorlopige vaststelling
- 22-06-2015: start openbaar onderzoek
- 22-08-2015: einde openbaar onderzoek
- 30-10-2015: advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar t.v.v. Gecoro
- 17-11-2015: behandeling bezwaarschriften door gemeenteraad
- 22-12-2015: beslissing college van burgemeester en schepenen m.b.t. definitief ontwerp

2 SITUERING EN AFBAKENING

Kaart 1: Afbakening plangebied

De gemeente Bever is gelegen in de provincie Vlaams-Brabant. De buurgemeenten van Bever zijn in wijzerzin Geraardsbergen, Galmaarden, Herne, Silly en Lessines.

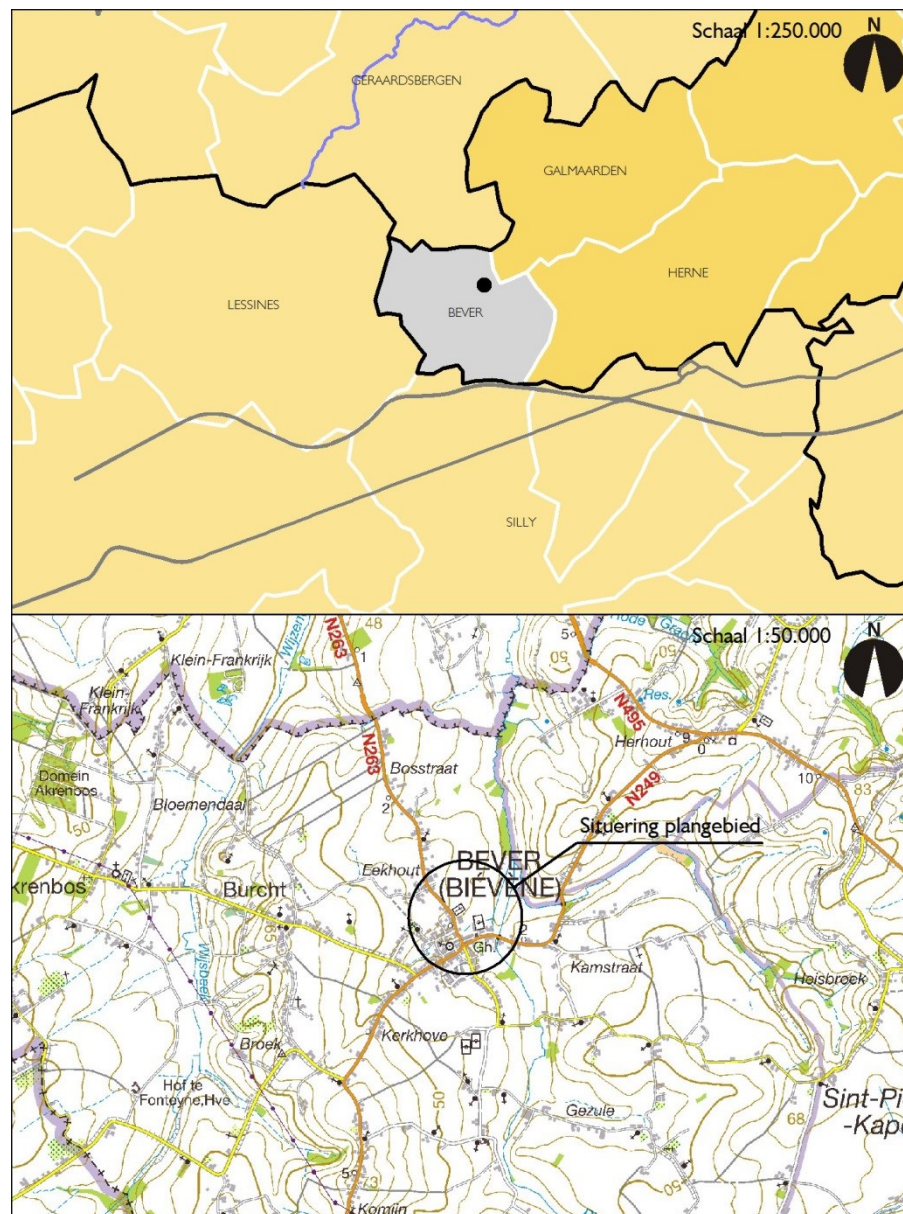
De gemeente Bever behoort tot het arrondissement Halle-Vilvoorde. Er zijn in Bever geen deelgemeenten te onderscheiden. Buiten de hoofdkern van het centrum van Bever vormen Akrenbos, Burght, Broeck en Romont de voornaamste gehuchten.

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

Het RUP bevindt zich in het centrum van Bever. Het plangebied wordt omgeven door Plaats, Eeckhout en aangrenzende weilanden en is gelegen aan het gemeentehuis.

De grens van het RUP wordt afgebakend op basis van het Grootchalig Referentie Bestand (GRB) en behelst een gebied tussen Plaats en Eeckhout.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ongeveer **4,7ha**.



3 PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE CONTEXT

Kaart 2: Gewestplan

Kaart 3: Atlas der Buurtwegen

3.1 Planologisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ¹	- De gemeente Bever behoort tot het buitengebied.
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant ²	- Bever is geselecteerd als hoofddorp. - Binnen het hoofddorp kan laagdynamische recreatie worden versterkt en/of uitgebouwd met aandacht voor de ecologische aspecten. Een bundeling van verschillende lokale recreatieve functies wordt nagestreefd.
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bever ³	- Ontwikkelen van een voorzieningenbundel in de kern van Bever. - De N263 en N249 zijn geselecteerd als lokale weg type 1 (verzamelweg).
Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur ⁴	<i>Regio Zenne-Dijle-Pajottenland:</i> - Het gebied ten oosten van de kern Bever maakt deel uit van een herbevestigd agrarisch gebied (Landbouwgebied Burcht-Bever); - Het gebied langs de Beverbeek behoort tot een gebied waar op korte termijn geen acties worden opgestart omwille van relatie met andere processen (beekstructuren Pajottenland).
Afbakeningsproces van de stedelijke gebieden	Niet van toepassing.

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat Bever gelegen in het zuidwesten van het buitengebied van het Pajottenland. De gemeente werd niet geselecteerd als economisch knooppunt.

De doelstellingen ten aanzien van dit buitengebied werden 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;

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, BS 21 april 2004.

² Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, BS 16 november 2004.

³ Bron: Gemeente Bever, Ruimtelijk Structuurplan Bever, BS 8 september 2010.

⁴ Bron: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, Regio Zenne-Dijle-Pajottenland, BVR 24 april 2009.

- 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;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

3.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Bever is geselecteerd als hoofddorp. Aan deze beleids categorie worden door de provincie volgende ontwikkelingsperspectieven gekoppeld:

- Een hoofddorp dient hoofdzakelijk de dynamiek op te nemen;
- Ecologische infrastructuur dient versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern. Waar mogelijk gekoppeld aan de andere ontwikkelingen en zoveel mogelijk aansluitend bij groene en open ruimte buiten het hoofddorp;
- Wonen prioritair stimuleren, met aandacht voor de differentiatie van het woonaanbod;
- Lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp;
- Aandacht voor het cultureel erfgoed;
- Streven naar vermenging, behoudens hinderlijke bedrijvigheid;
- Uitbouw of versterking van een (boven)lokaal openbaar en collectief 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.

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 ruimtelfuncties is een belangrijk uitgangspunt.

3.1.3 Ruimtelijk Structuurplan Bever

3.1.3.1 Ontwikkelen van een voorzieningenbundel

De verschillende recreatieve voorzieningen in de gemeente zijn zonevreemd en de kwaliteit laat te wensen over. 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 en kwalitatieve opwaardering van de zone.

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

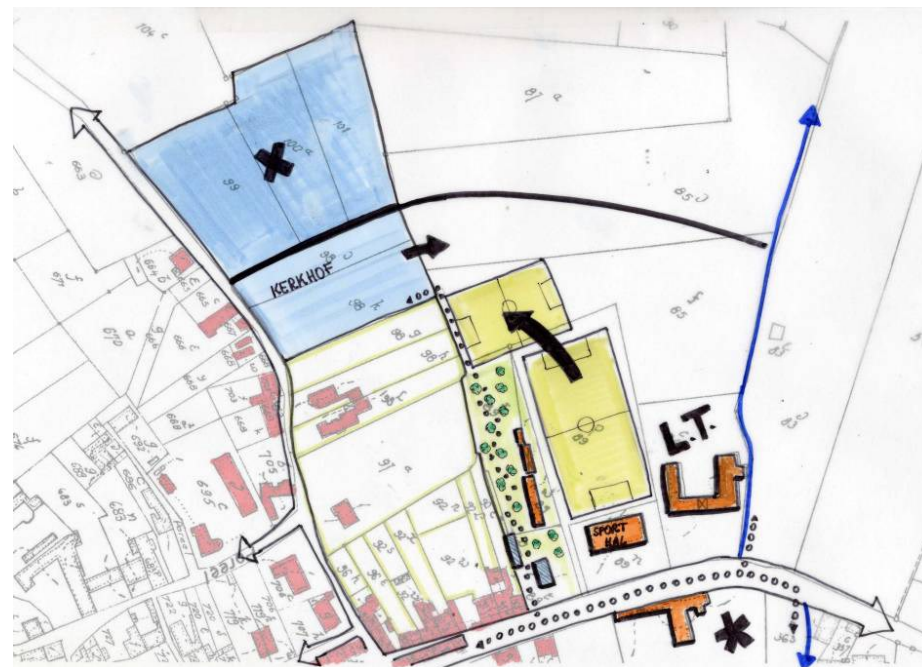
- Creëren van meer samenhang tussen de voorzieningen door te voorzien in een parkachtige omgevingsaanleg waarin alle voorzieningen worden ondergebracht. Daarbij gaat aandacht naar natuureducatief aanbod ten behoeve van de school, onderlinge verbindingen en toegangen voor wandelaars en fietsers.
- Integratie van een ontmoetingszaal in de voorzieningenbundel 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 voor 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 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 ontmoetingszaal, kinderboerderij, toeristisch bureau, ... de eigenaars hebben een aanvraag ingediend om twee gastenkamers te realiseren.⁵
- De Plasbeek⁶ wordt in de ontwikkeling van de 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 en de natuurwaarden beschermd worden.

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 nood zou blijken aan uitbreiding van het kerkhof, dient deze te gebeuren in oostelijke richting. Hierdoor worden de verschillende voorzieningen meer gebundeld in plaats van uitgespreid langs Eeckhout.

⁵ De private woning wordt in het voorliggende RUP niet opgenomen.

⁶ De officiële benaming voor de Plasbeek is Beverbeek 2de Arm.

Samen met de site van de oude brouwerij aan de overkant van de straat die eveneens een recreatieve invulling krijgt, kan deze voorzieningenbundel aanzien worden als een lokale recreatieve cluster van de gemeente.



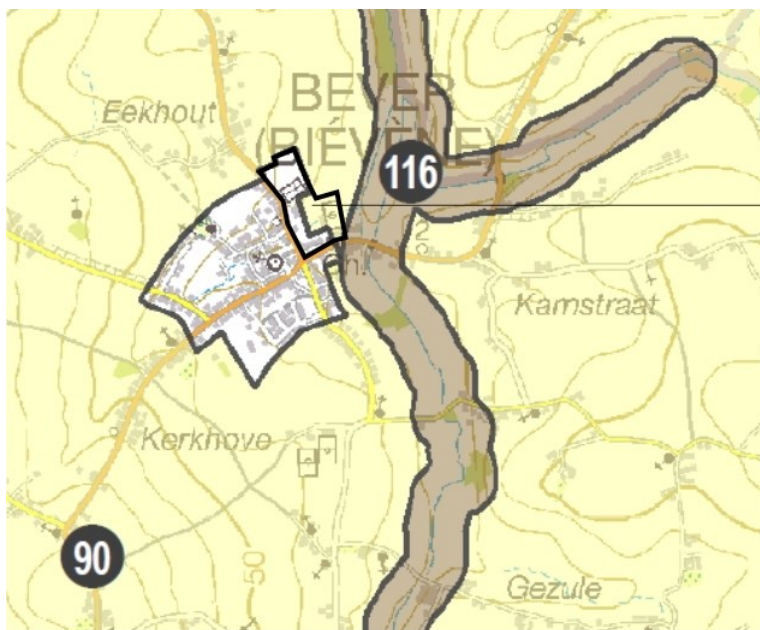
3.1.3.2 De openbaar vervoersverbinding

De gemeente Bever is via het openbaar vervoer slecht ontsloten. De basismobiliteit dient gegarandeerd te worden. Concreet betekent dit dat de haltes (kern van Bever, woonlinten Eeckhout, Bosstraat, ...) moeten worden voorzien van de nodige halte-infrastructuur (schuilhok, rustbank, infopaneel, vuilbak, fietsenstalling).

3.1.3.3 De fietsverbindingen

De landelijke wegen doen dienst als fietsverbinding. De functionele fietsverbindingen naar de scholen, de voorzieningenbundel, de openbare vervoershaltes en de lokale bedrijvigheid dienen prioritair te worden behandeld.

3.1.4 Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur



Plangebied

3.2 Juridisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Gewestplan	Het plangebied omvat de bestemmingen woongebied met landelijk karakter (0102), gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (0200) en agrarisches gebied (0900).
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Rooilijnplannen	Voor de N263 (Eekhout) is een rooilijnplan van toepassing.
Goedgekeurde verkavelingen	Geen
Atlas der Buurtwegen	Het plangebied omvat een deel van de voetweg nr. 91.
Speciale beschermingszones	Geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	Geen
Natuur- en bosreservaten	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Het plangebied behoort tot een bijzonder gebied met recht van voorkoop (Bever Kern) in het kader van de Vlaamse Wooncode.
Beschermde onroerend erfgoed	Geen
Bouwkundig erfgoed	Geen
Landschappelijk erfgoed	Geen

4 WATERTOETS

Kaart 4: Overstromingsgevoelige gebieden (2014)

Kaart 5: Erosiegevoelige gebieden

4.1 Watertoets

4.1.1 Toetsing

Watertoetskaarten	Relatie m.b.t. het plangebied
Waterloop	Het plangebied wordt doorkruist door de Poreelbeek (B5260), een waterloop van tweede categorie, die afstroomt naar de nabijgelegen Beverbeek 2de Arm (B5222), tevens een waterloop van tweede categorie. De Poreelbeek is binnen het plangebied echter niet meer op het terrein waarneembaar.
Waterloopbeheerder(s)	Provincie Vlaams-Brabant
Overstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
Infiltratiegevoelige bodems	Geen
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is deels gelegen in matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2) en deels in zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).
Winterbedkaart	Geen
Hellingenkaart	Het grootste gedeelte van het plangebied kent een hellingsgraad van 0,5 - 5%.
Erosiegevoelige gebieden	Het plangebied behoort grotendeels tot een erosiegevoelig gebied.

Met betrekking tot de watertoets kunnen voor het RUP volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied is deels gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied omvat geen infiltratiegevoelige bodem;
- De grondwaterstromingen in het plangebied zijn deels matig en deels zeer gevoelig;
- Het plangebied is deels gelegen in erosiegevoelig gebied.

Voorliggend RUP is gericht op de bundeling van verschillende lokale voorzieningen (openbaar nut, recreatie, cultuur) en bijhorende parkeervoorzieningen.

Het plan brengt bijgevolg een bijkomende oppervlakte aan verhardingen en overdekte constructies met zich mee. De oppervlakte aan verhardingen en daken zorgt ervoor dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt.

Er wordt geen afvalwater naar het oppervlaktewater geloosd, maar naar de bestaande rioleering. Het hemelwater en regenwater zullen gescheiden afgevoerd worden.

4.1.2 Maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding

Mits rekening te houden met voldoende waterbuffering (hergebruik van hemelwater, infiltratie, vertraagde afvoer, ...), kan aangenomen worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem en dat dit geen hogere belasting geeft voor de ontvangende waterlopen.

Het water dat op de daken en de verharding terechtkomt, dient opgevangen en (gedeeltelijk) hergebruikt te worden. Door hergebruik wordt de afvoer van het hemelwater vertraagd waardoor het hemelwater enigszins gebufferd wordt. Het overige gedeelte kan opgeslagen en gebufferd worden door een infiltratievoorziening of wateropvang te voorzien. Deze wateropvang (of wadi) laat toe om het water afkomstig van de gebouwen en de verhardingen op te vangen en op te slagen en vertraagd af te voeren of nog beter om het water vertraagd terug in de bodem te kunnen laten infiltreren.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden maatregelen opgenomen met betrekking tot het gebruik van (half)doorlatende materialen voor verharding en het voorzien van ruimte voor infiltratie en buffering van hemelwater.

4.1.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht gelet op de integratie van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding in het voorliggend RUP.

Het blijft uiteraard zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de gewestelijke en de provinciale stedenbouwkundige voorschriften inzake de opvang van hemelwater, die van toepassing zijn.

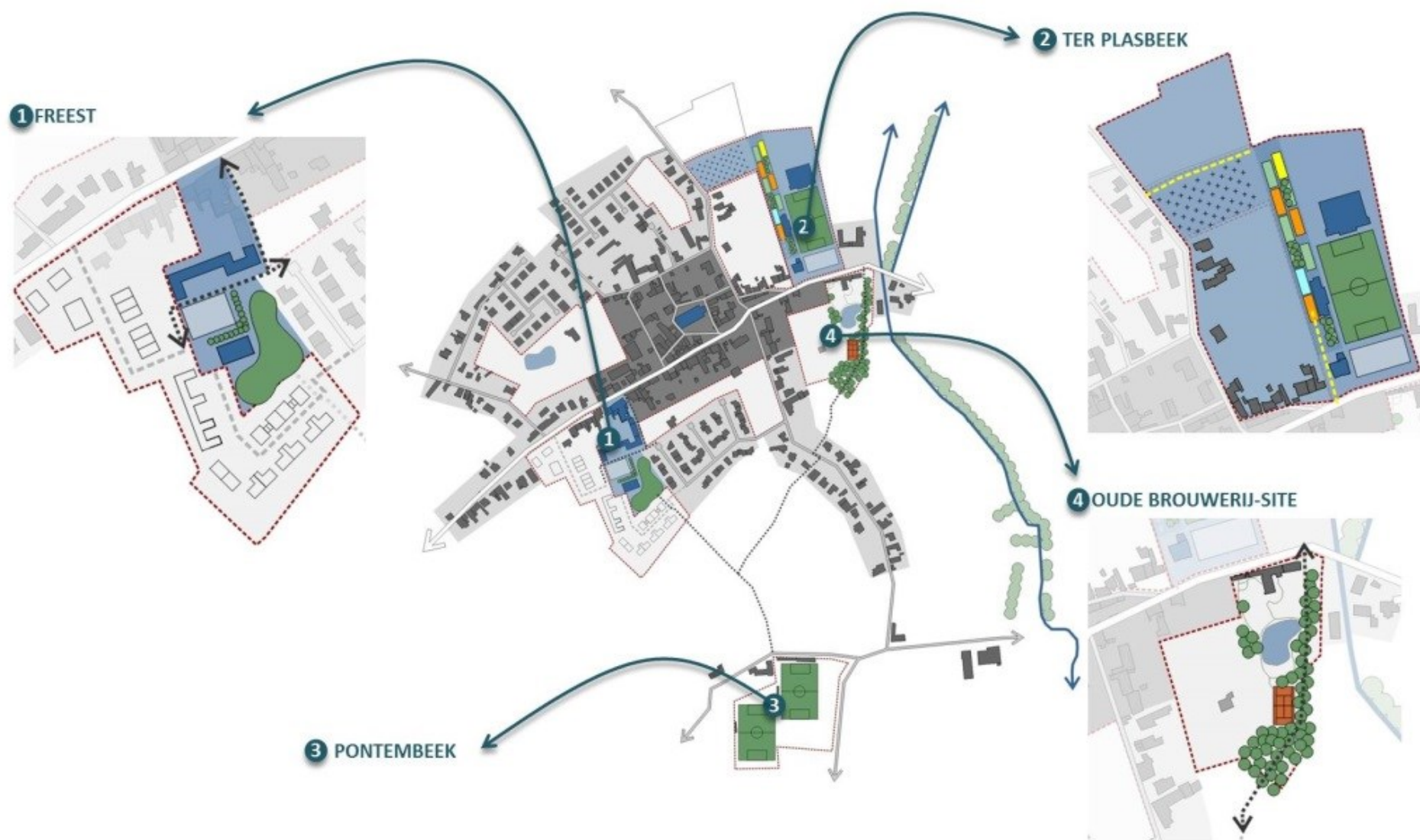
4.2 Signaalgebieden

Niet van toepassing.

5 FLANKEREND KADER

Het is de ambitie van de gemeente om Bever te ontwikkelen als een dorp met toekomst door verantwoorde kleinschalige ingrepen op dorpsmaat door te voeren via een participatief traject met lokale en bovenlokale actoren. De gemeente werkte hiervoor een globale centrumvisie uit onder de vorm van een stedenbouwkundige conceptnota. Het uitgangspunt van deze nota was een antwoord te bieden op de belangrijke ruimtelijke uitdagingen die het aanzicht en het functioneren van het centrum van de gemeente in een belangrijke mate zullen veranderen (centrumfuncties, wonen, recreatie en sport, mobiliteit). In de conceptnota werd een basis gelegd voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het centrum van de gemeente Bever. De gemeente selecteerde vier kerngebieden binnen haar centrum en formuleerde per kerngebied een aantal specifieke taakstellingen en ontwikkelingsopties. De vier kerngebieden **Freest, Ter Plasbeek, Pontembeek** en de **Oude Brouwerij** zijn aangeduid op het hierna volgende plan. Op de volgende pagina's wordt de toekomstvisie toegelicht aan de hand van thematische taakstellingen.

Over de centrumvisie werd op 7 september 2012 een structureel overleg gehouden met vertegenwoordigers van de provincie Vlaams-Brabant (dienst ruimtelijke ordening) en het Vlaamse Gewest (RO Vlaanderen). Beide overheden konden zich grotendeels vinden in de inhoud van de conceptnota en de optie om deze nota te gebruiken als basis voor de verdere uitwerking naar verschillende RUP's. Na de verwerking van de opmerkingen van het structureel overleg werd een intensief participatief traject doorlopen met de gemeentelijke organisaties en de bevolking. De finale versie van de centrumvisie werd in een publieke (en fel bijgewoonde) zitting van 27 maart 2013 door de gemeenteraad goedgekeurd. De centrumvisie wordt vertaald in een aantal gebiedsgerichte RUP's, waarvan voorliggend **RUP Ter Plasbeek** de eerste is.



CENTRUMFUNCTIES
Optimaliseren bestaande
Integreren nieuwe

2 TER PLASBEEK (korte termijn)

- ✓ Bundelen van centrumfuncties
 - Feestzaal
 - Kantine en kleedkamers
 - Doelgroepenbeleid
 - ...



1 FREEST

- ✓ Bundelen van centrumfuncties
 - Eventuele uitbreiding school
 - Jeugdaccommodatie
 - Bejaardenhuisvesting
 - Lokaal voor kaatsvereniging
 - ...



WONEN
Optimaliseren bestaand aanbod
Uitbouw sociaal objectief
Doelgroepenbeleid

TER PLASBEEK (lange termijn) 2

- ✓ Mogelijke herbestemming vertuind stuk agrarisch gebied naar woongebied

OUDE BROUWERIJ-SITE 4

- ✓ Nieuw programma brouwerij (markant erfgoed)



- ✓ Afwerken bestaande bebouwing

FREEST 1

- ✓ Kader creëren voor sociale huisvesting
 - Min. 7 koop- en 18 huurwoningen
 - Verweven met de bestaande woonwijk
- ✓ Nieuwe inrichting mogelijk maken voor private initiatieven.
- ✓ Bestaand woongebied bestendigen.

RECREATIE EN SPORT Optimaliseren bestaande Erfgoed verruimen

2 TER PLASBEEK (korte & lange termijn)

- ✓ Mogelijke herbestemming veruind stuk agrarisch gebied naar woongebied
- ✓ Zone-eigen maken voetbalveld
- ✓ Centrale as van parkeren, speelpleintjes, skatepark, voetbaltribune, ...
- ✓ Eventuele ruimte voor binnensporten
- ✓ Ontsluiting van centrumfuncties
- ✓ Bijkomende parkeergelegenheid

1 FREEST

- ✓ Bestendigen kaatsveld
- ✓ Eventuele ruimte voor binnensporten

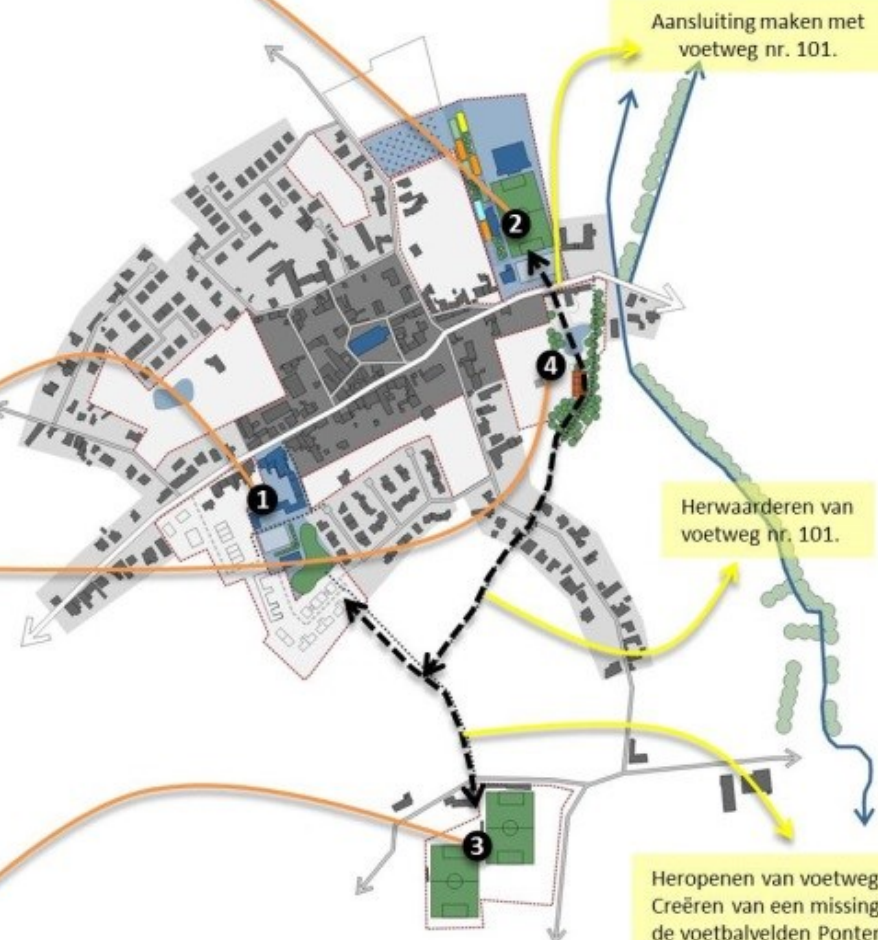
4 OUDE BROUWERIJ-SITE

- ✓ Nieuw programma brouwerij (markant erfgoed)



3 PONTEMBEEK

- ✓ Zone-eigen maken voetbalvelden



Aansluiting maken met voetweg nr. 101.

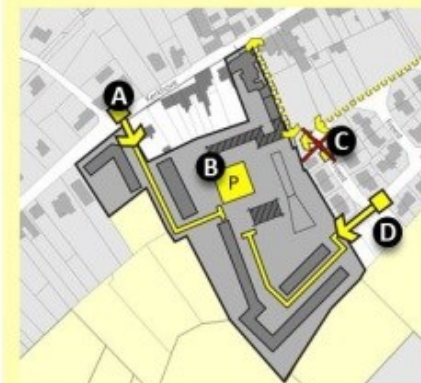
Herwaarderen van voetweg nr. 101.

Heropenen van voetweg nr. 100.
Creëren van een missing link tussen de voetbalvelden Pontembreek en de kern van Bever. Hierdoor wordt de relatie met de kern versterkt.

MOBILITEIT Aanpak Freest Voetwegen-netwerk uitbouwen

FREEST 1

- A. De toegang tot de centrumfuncties wordt verplaatst.
- B. Dubbel gebruik van parkeerplaatsen zorgt voor een minimale oppervlakte-inname.
- C. Woonwijk wordt ontlast.
- D. Doortrekken toegang woonwijk.



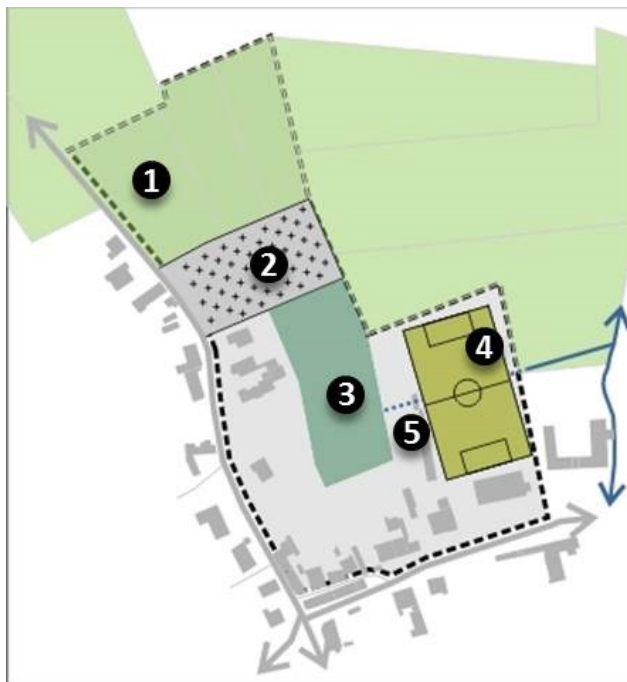
6 RUIMTELIJK KADER

Kaart 6: Topografische kaart

Kaart 7: Luchtfoto

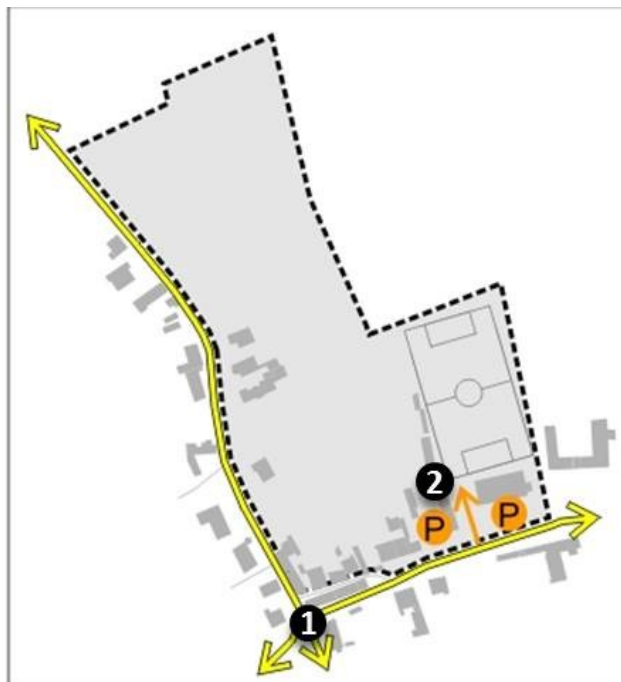
Kaart 8: Kadasterplan

6.1 Vaststelling



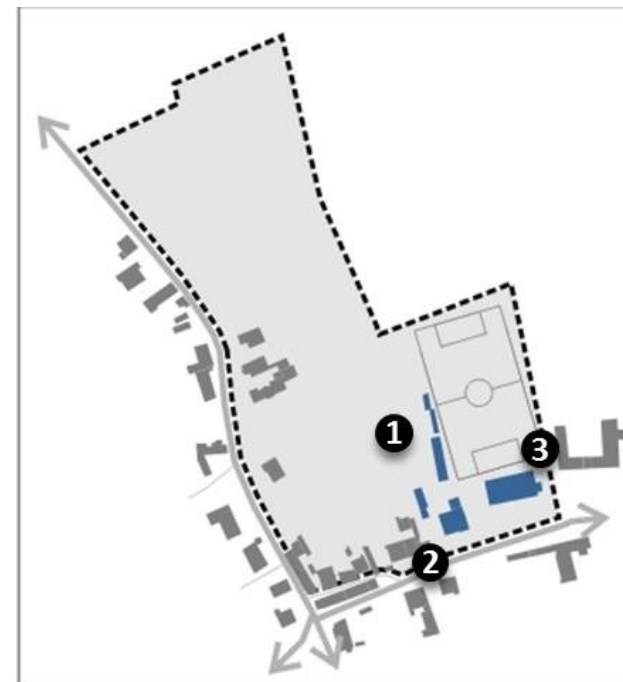
ONBEBOUWDE RUIMTE

- 1) Landbouwpercelen
- 2) Kerkhof
- 3) Vertuinde strook
- 4) Voetbalveld van de enige Beverse voetbalclub
- 5) Poreelbeek loopt ingebuisd onder het voetbalveld



MOBILITEIT

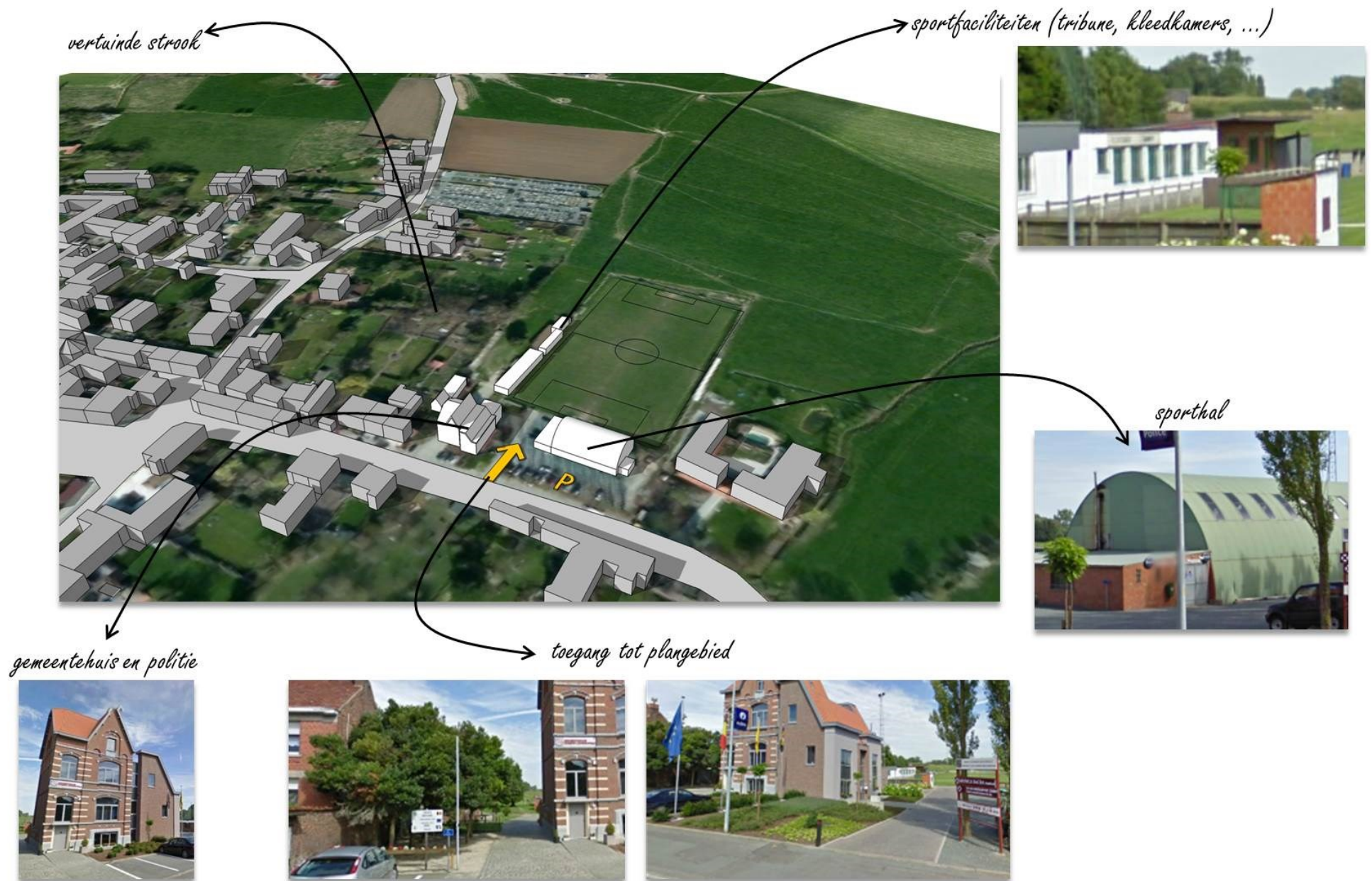
- 1) Aangrenzende verbindingswegen:
 - Eeckhout (N263)
 - Plaats (N249)
- 2) Toegang tot voetbalclub
Parkeercapaciteit van ca. 40 parkeerplaatsen



BEBOUWING

- 1) Sportfaciliteiten voetbalclub (kantine, kleedkamers, ...)
- 2) Gemeentehuis en politiekantoor
- 3) Sporthal (Frizomat)

⇒ Bebouwde oppervlakte : ca. 1.260m²



6.2 Van vaststelling naar visie

In de onderstaande titel wordt aangegeven welke juridische en ruimtelijke vaststellingen worden doorgewerkt en opgenomen in de gebiedsvisie. Hier wordt met andere woorden de omslag gemaakt van deelstructuren naar deelruimten.

Zuidelijke zone (gemeentehuis)

De bouwfysische toestand van de huidige sportinfrastructuur biedt opportunities om in het kader van de modernisering van de sportfaciliteiten een aantal centrumfuncties binnen deze zone te gaan bundelen. Zo is er in de gemeente nood aan een nieuwe feestzaal welke geïntegreerd kan worden in een nieuwe infrastructuur. Daarnaast moet ook een oplossing geboden worden aan de zonevreemdheid van de bestaande sportfaciliteiten (voetbalveld en sporthal).

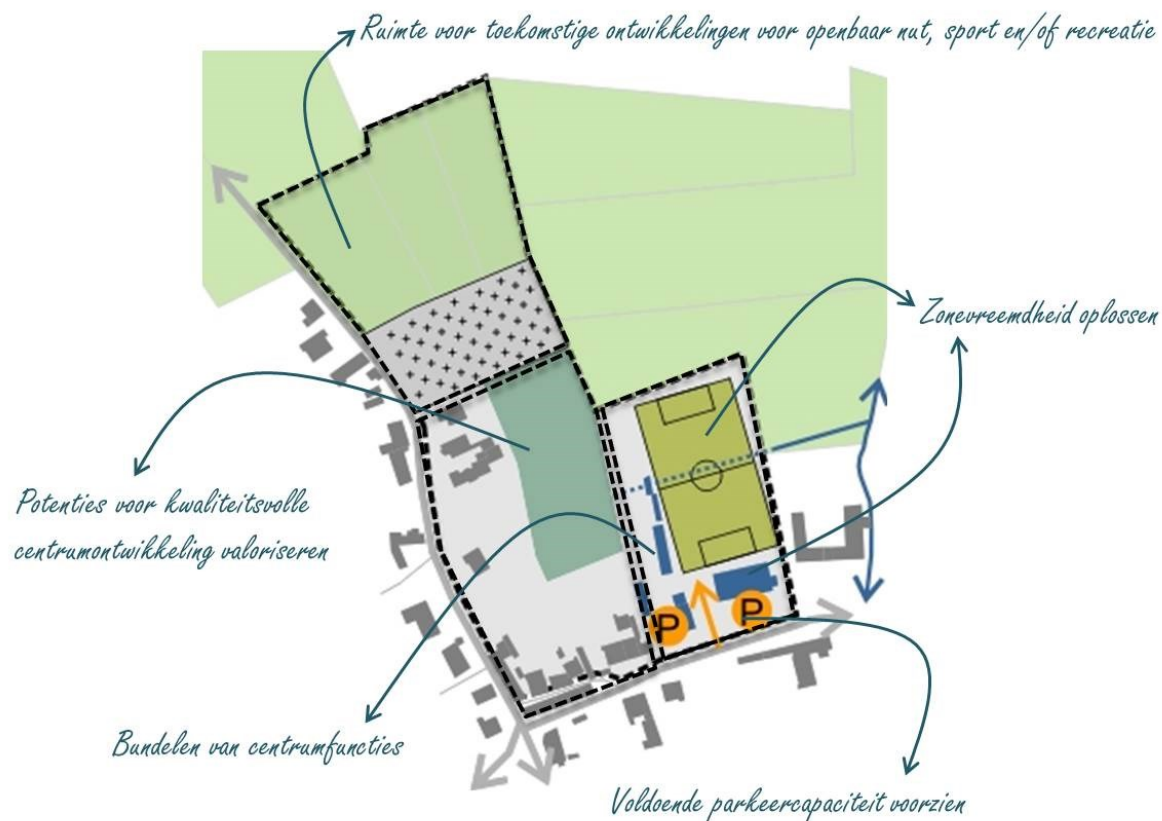
De bestaande parkeervoorzieningen binnen deze zone moeten worden geoptimaliseerd en opgetrokken in functie van het huidige en toekomstige programma. Het parkeeraanbod limiteert zich niet enkel tot deze zone. Aangezien 'Plaats' de verbinding vormt met het centrum van Bever kunnen extra parkeerplaatsen binnen het plangebied zorgen voor een globale oplossing van de parkeerproblematiek voor de activiteiten in het centrum van Bever.

Noordelijke zone (kerkhof)

Deze bestaande zone voor openbaar nut biedt naast het behoud van het kerkhof ook mogelijkheden als structurele reserve voor voorzieningen inzake openbaar nut, sport en/of recreatie.

Woongebied

De agrarische bestemming in de vertuinde reststrook is zowel in het bestaande gebruik als in het toekomstige planologische kader achterhaald. Het woongebied biedt op die manier mogelijkheden voor verdichting of ontwikkeling in functie van een woonproject of een project aansluitend bij de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.



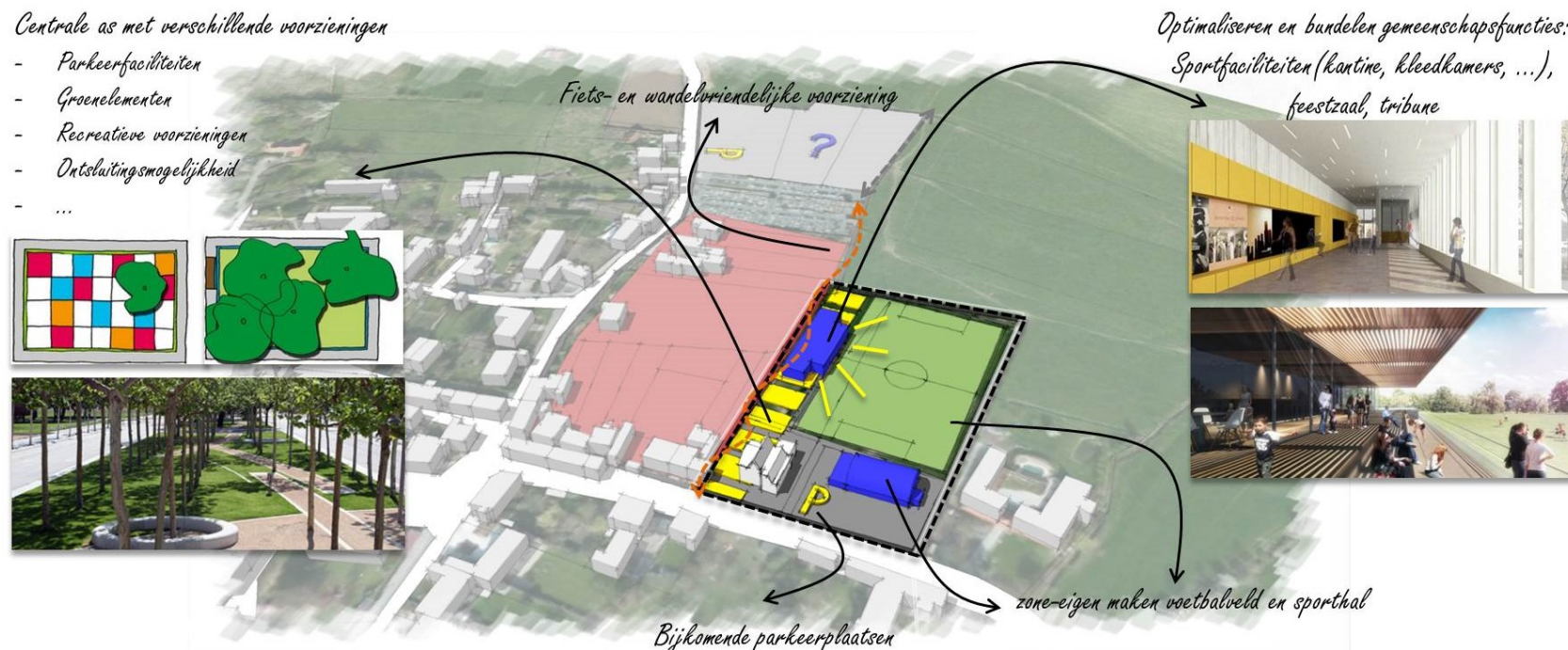
6.3 Visie

Zuidelijke zone

De zuidelijke zone biedt opportuniteiten om een aantal gemeenschapsfuncties te optimaliseren en te bundelen. De gemeentelijke **feestzaal** zal op deze locatie worden voorzien waardoor het mogelijk wordt om een nieuwe **sportfaciliteiten** (kantine, kleedkamers, tribune, ...) mee te integreren in één gebouw ter vervanging van de verouderde faciliteiten. Deze integratie biedt naast een zuinig ruimtegebruik ook een aantal financiële en praktische voordelen.

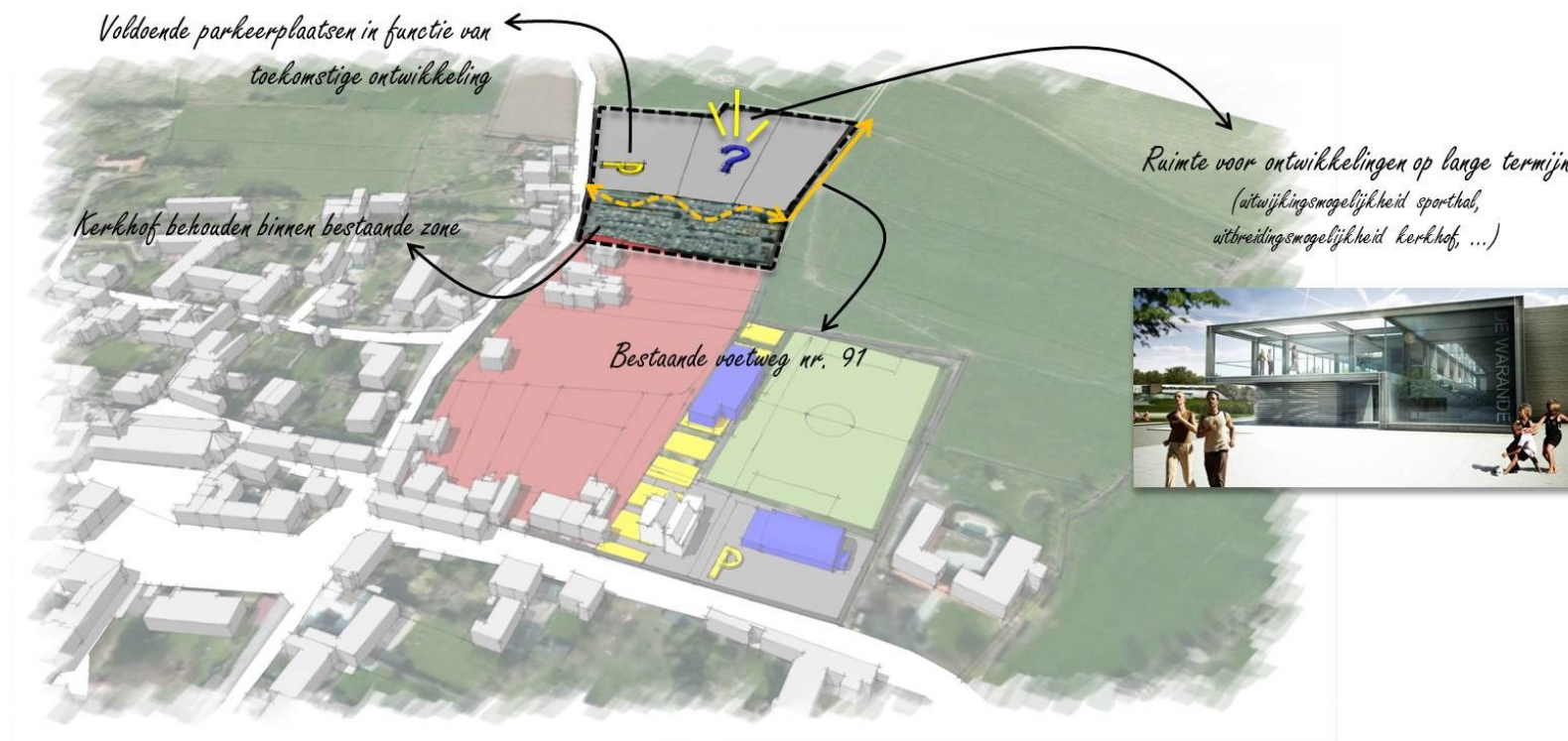
Het **bestaande voetbalveld** en de **sportthal** krijgen door de herbestemming meer rechtszekerheid. Het voetbalveld wordt behouden op zijn huidige plaats aangezien de verplaatsing ervan zowel vanuit financieel als maatschappelijk oogpunt niet haalbaar is gebleken. Voor de ingebuisde Poreelbeek die onder het voetbalveld loopt, wordt de mogelijkheid behouden om deze te verplaatsen rond het voetbalveld. Deze verplaatsing kan tevens bijdragen tot de doelstelling van de provincie om de bestaande beek open te leggen en kan een aanzet zijn om de site in te richten als een parkachtige omgeving waarin verschillende voorzieningen worden samengebracht.

De zuidelijke zone wordt ontsloten vanaf de N249 (Plaats) ter hoogte van het gemeentehuis. De interne ontsluiting wordt ingericht als een **centrale as** waarbinnen verschillende voorzieningen op een doordachte en kwaliteitsvolle manier kunnen voorzien worden, gaande van parkeervoorzieningen tot groenelementen en recreatieve voorzieningen (speelplein, basketbalveld, ...). Doorheen de centrale as wordt een fiets- en wandelvriendelijke voorziening voorzien die kan aangetakt worden op de bestaande voetweg nr. 91. Een belangrijk aspect is de verhoging en optimalisatie van de **parkeercapaciteit**. Bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien in de centrale as, maar het grootste gedeelte wordt gecreëerd naast het gemeentehuis. Het voorzien van parkeergelegenheid op deze locatie zorgt ervoor dat deze parking eveneens kan benut worden voor evenementen in het centrum van Bever en in functie van een mogelijk herontwikkeling van de oude brouwerij. Op lange termijn kan een eventuele herlokalisatie van de sportthal een bijkomende verhoging van de parkeercapaciteit betekenen op deze plaats.



Noordelijke zone

In de noordelijke zone wordt het behoud van het **kerkhof** bevestigd. Het gedeelte ten noorden van het kerkhof wordt behouden als **structurele reserve** voor ontwikkelingen inzake openbaar nut, sport en/of recreatie (bv. uitwijkmogelijkheid sporthal, uitbreidingsmogelijkheid kerkhof, ...) mogelijk te maken. Bij de inrichting van deze zone dient te worden toegezien op architecturaal verantwoorde en duurzame ontwerpen die met respect voor het landelijk karakter worden afgewerkt. Voor toekomstige ontwikkelingen in deze zone dienen naargelang de behoefte van de gewenste voorziening of activiteit voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien.



Woongebied

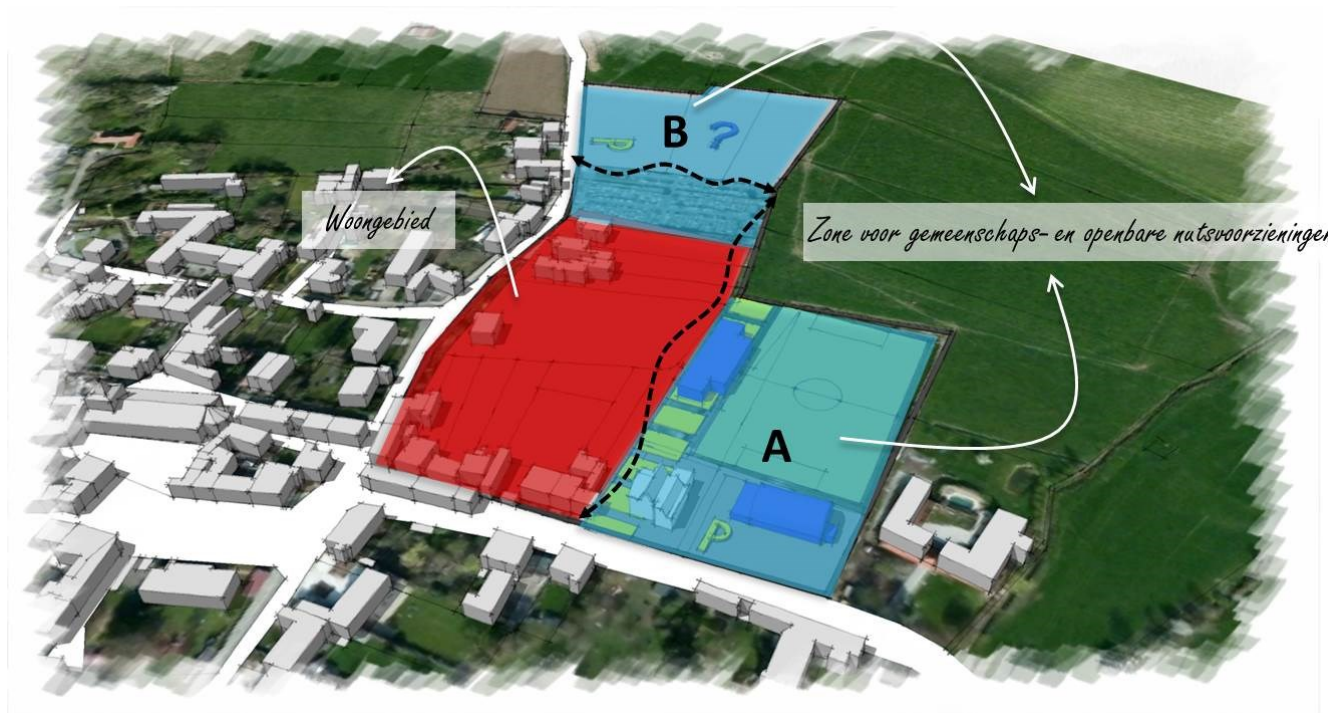
Het bestaande woongebied dat deel uitmaakt van het centrum van Bever wordt bestendig en uitgebreid met het vertuinde **binnengebied**. Hierdoor wordt een homogeen woongebied gecreëerd dat, indien in de toekomst daartoe de behoefte ontstaat, kan aangewend worden in functie van woonontwikkeling (bv. in het kader van het doelgroepenbeleid) of in functie van bijkomende ontwikkelingen aansluitend bij de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (bv. jeugdvoorzieningen, bijkomende parkeergelegenheid, ...).



Voor de inplanting van een **sporthal** (lange termijn) worden **drie mogelijke locaties** weerhouden:

- Inplanting vooraan in de zuidelijke zone met een verplaatsing van het voetbalveld, met dien verstande dat deze optie maatschappelijk en financieel op dit moment niet haalbaar is;
- Inplanting in de tuinzones van het woongebied met dien verstande dat vooraf moet onderzocht worden of deze optie maatschappelijk en op vlak van oppervlakte haalbaar is;
- Inplanting in de noordelijke zone als momenteel enige zekere optie met dien verstande dat eerst moet bekeken worden of de ontwikkeling niet mogelijk is in de andere zones (zuidelijke zone en woongebied).

6.4 Van visie naar voorschriften



De zuidelijke zone (A) met zonevreemde recreatievoorzieningen (voetbalveld en sporthal) en openbare voorzieningen (gemeentehuis en politiekantoor) wordt bestemd als **zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen**. Op deze manier komen alle functies zone-eigen te liggen, kunnen ze verder (gefaseerd) ontwikkeld worden en wordt de realisatie van een nieuwe feestzaal mogelijk gemaakt.

- *Programma van gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en sport- en recreatieve voorzieningen*
- *Maximale bebouwingsindex (15%), maximale verhardingsindex (30%) en minimale groenindex (60%)*

Een gevolg hiervan is dat een ingesloten en vertuind gedeelte van het agrarisch gebied overblijft. Het is duidelijk dat de agrarische bestemming op deze plaats zowel in het bestaande gebruik als in het toekomstige planologische kader achterhaald is en dient nagedacht te worden over een toekomstige nieuwe bestemming. De bestaande woonzone en de reststrook worden in zijn geheel als **woongebied** bestemd. De mogelijkheid wordt daardoor behouden om het woongebied te ontwikkelen voor wonen (privaat of in functie van het doelgroepenbeleid) of voor gemeenschapsvoorzieningen die aansluiten bij de aanpalende zone.

De noordelijke zone (B) met het bestaande kerkhof wordt behouden als **zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen** met ruimte voor toekomstige ontwikkelingen.

- *Programma van gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en sport- en recreatieve voorzieningen*
- *Maximale bebouwingsindex (15%), maximale verhardingsindex (30%) en minimale groenindex (60%)*

7 TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

7.1 Grafisch plan

Vanuit de visie en de gewenste ruimtelijke structuur worden volgende bestemmingscategorieën in het RUP gehanteerd:

- Hoofdbestemming:
 - Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
 - Woongebied.
- Bestemmingen in overdruk:
 - Verbinding voor langzaam verkeer (indicatief).

Het grafisch plan geeft aan welke gronden tot welke bestemming behoren.

7.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

7.2.1 Hoofdbestemming(en)

De **zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen** betreft een zuidelijke zone voor de ontwikkeling van een lokale voorzieningenbundel waarbinnen de inplanting van een nieuwe feestzaal wordt mogelijk gemaakt en een noordelijke zone voor het behoud van het bestaande kerkhof en als structurele reserve voor de ontwikkeling van openbare voorzieningen. In beide zones vormen activiteiten voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en sport- en recreatieve activiteiten op gemeentelijk niveau de hoofdbestemming.

Het **woongebied** behelst een gebied langs Plaats en Eeckhout waarbinnen wonen de hoofdbestemming vormt. Het gebied kan potentieel verdicht of ontwikkeld worden in functie van een kwaliteitsvol woonproject of in functie van een project aansluitend bij de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.

7.2.2 Bestemming(en) in overdruk

De **verbinding voor langzaam verkeer** (indicatief) dient om functionele en recreatieve relaties te realiseren tussen Plaats, Eeckhout en de bestaande voetweg via verbindingen voor de zachte weggebruiker.

7.3 Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van voorliggend RUP worden de onderstaande voorschriften en bepalingen opgeheven:

- De algemene voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP.

7.4 Toetsing ten aanzien van het planologisch kader

Het voorliggende RUP behelst de uitwerking van de plannen en programma's van de van kracht of in opmaak zijnde structuurplannen (gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk). De relatie met de visie en de bepalingen van de verschillende beleidsniveaus wordt verduidelijkt door een toetsing van het voorliggende RUP ten aanzien van het planologisch kader (zie titel 3.1).

7.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RUP voorziet de inrichting en bundeling van recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen in het buitengebied, waartoe de gemeente Bever behoort. Op deze wijze wordt het buitengebied gevrijwaard en wordt versnippering vermeden. De ontwikkelingsperspectieven die het RSV hiervoor heeft uitgezet, zijn hiermee niet in tegenspraak.

Door de zone ten noorden van het kerkhof te bestemmen als agrarisch gebied heeft het RUP ook aandacht voor de vrijwaring van de (hoofd)functies in het buitengebied (natuur, landbouw, bos).

7.4.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Het RUP wenst de bestaande laagdynamische sportinfrastructuur achter het gemeentehuis te optimaliseren en op deze plaats een bundeling na te streven van deze recreatieve functies met lokale gemeenschapsvoorzieningen. Dit zal gebeuren met respect voor de landelijke omgeving en met aandacht voor de ecologische aspecten zodat slechts in beperkte mate hinder wordt veroorzaakt. Deze doelstelling is in overeenstemming met de ruimtelijke principes die in het RSVB zijn vooropgesteld op vlak van toerisme en recreatie.

7.4.3 Ruimtelijk Structuurplan Bever

Het RUP geeft uitvoering aan de bindende bepaling 9 van het GRS die stelt dat een RUP wordt opgemaakt voor het centrum Bever. Het voorliggende RUP beperkt zich tot het gedeelte van het centrum waar de ontwikkeling van een voorzieningenbundel wordt gewenst.

Het RUP geeft een verdere uitwerking van de vooropgestelde inrichtingsprincipes die in het richtinggevend gedeelte van het GRS werden bepaald. Zo wordt onder meer vooropgesteld dat de verouderde sportaccommodatie wordt vervangen door een nieuw gebouw waarin een gemeentelijke feestzaal (ontmoetingszaal) kan geïntegreerd worden.

Er wordt ook rekening gehouden met de gewenste uitbouw van een lokaal transferium voor recreanten. Het voorzien van verbindingen voor langzaam verkeer doorheen het plangebied van het RUP zorgt voor de verankering van bepaalde voetwegen en de uitbouw van dit transferium. In de geplande centrale as van de zuidelijke zone kan tevens ruimte voorzien worden voor bijhorende infrastructuur zoals een parking, rustbanken, picknicktafels en dergelijke.

In tegenstelling tot de optie genomen in het GRS wordt de bestaande zone voor openbaar nut ten noorden van het kerkhof wel behouden als structurele reserve voor toekomstige ontwikkelingen inzake openbaar nut, sport en/of recreatie. Zo kan er in de toekomst ingespeeld worden op de eventuele behoefte aan een nieuwe sporthal of de uitbreiding van het kerkhof. Hierdoor sluiten de voorzieningen beter aan bij de bestaande bebouwing van het centrum van Bever en worden de landbouwgronden ten oosten van het kerkhof gevrijwaard.

7.4.4 Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

In navolging van de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010, wordt een verantwoording opgesteld voor de in het RUP voorgestelde afwijking van het ruimtelijke beleid binnen de herbevestigde agrarische gebieden (HAG), zijnde het behoud van de agrarische functie zoals vastgelegd in de plannen van aanleg, in casu het gewestplan.

De Vlaamse Regering stelt dat binnen de HAG gemeentelijke planningsinitiatieven geen betekenisvolle afbreuk mogen doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het bindend en richtinggevend gedeelte van het GRS met betrekking tot toerisme en recreatie op lokaal niveau. Dit betekent dat er, conform de voormelde omzendbrief, principieel beleidsmarge is om een bestemmingswijziging door te voeren in het HAG.

In het kader van dit RUP wordt voor het gedeelte van het HAG dat wordt herbestemd afgeweken van het algemeen uitgangspunt van planologische ruil op basis van onderstaande verantwoording of motivering.

Alternatieve locaties

Bij de opmaak van het RUP werd op basis van de afweging in het GRS de locatie geselecteerd voor het ontwikkelen van een lokale voorzieningenbundel. Gelet op de bestaande en vergunde infrastructuur is het bijgevolg niet aan de orde om voor de realisatie van deze doelstelling alternatieve locaties voor de site voor te stellen.

Impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Het gedeelte van het HAG dat wordt herbestemd kent momenteel geen effectief landbouwgebruik en heeft bijgevolg geen effect op bestaande landbouwbedrijven.

Gelet op de ligging en het huidige gebruik van de bestaande gronden gelegen in agrarisch gebied kan gesteld worden dat de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur aldus als beperkt kan worden beschouwd.

Flankerende maatregelen

Voor een gedeelte van de landbouwgronden, gelegen in de noordelijke zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, kunnen overgangsmaatregelen opgesteld worden voorafgaand aan de eventuele ontwikkeling van het gebied. Dit heeft een positief effect op de rechtszekerheid van de bestaande (zonevreemde) landbouwuitbating.

Conclusie

Gelet op voorafgaande motivering kan gesteld worden dat het RUP geen betekenisvolle afbreuk doet aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

7.4.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande elementen wordt geconcludeerd dat de opties van de voorliggende aanvraag in overeenstemming en verenigbaar zijn met de bepalingen die in de verschillende ruimtelijke beleidsplannen zijn vastgelegd.

8 RUIMTEBALANS

8.1 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit RUP op de ruimteboekhouding uit het RSV is weergegeven in de volgende ruimtebalans.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen ⁽¹⁾	Toekomstige bestemmingen ⁽²⁾	Verschil
Wonen	1,36ha	1,66ha	+0,30ha
Bedrijvigheid	-	-	-
Recreatie	-	-	-
Landbouw	1,67ha	-	-1,67ha
Bos	-	-	-
Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	-	-	-
Lijninfrastructuur	-	-	-
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	1,63ha	3,00ha	+1,37ha
Ontginning en waterwinning	-	-	-
Saldo	4,66ha	4,66ha	0,00ha

⁽¹⁾ in casu het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

⁽²⁾ in casu het voorliggende RUP Ter Plasbeek

8.2 Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn

Voorliggend RUP omvat een bestemmingswijziging van het gewestplan waarbij de gebiedscategorieën, waaronder de bestemmingen van de betrokken percelen ressorteren, veranderen en waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn. Een grafisch register en de legende van het register is weergegeven in de bijlagen.

Bestaande bestemmingscategorie	Nieuwe bestemmingscategorie	Regeling
Wonen	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	PLANSCHADE
Landbouw	Wonen	PLANBATEN

Bijlage 1: Register van percelen waarvoor planschade, planbaten of compensatie kan verschuldigd zijn

9 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

9.1 Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) doorlopen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) op waarin wordt nagegaan of ten gevolge van een plan aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

9.2 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting voor dit RUP werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 19 maart 2014 een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld op 2 april 2014. Dit betrof volgende instanties:

- Provincie Vlaams-Brabant - Directie infrastructuur - Dienst ruimtelijke ordening
Provincieplein 1, 3010 Leuven
- Ruimtelijke Vlaanderen Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 94, 3000 Leuven
- Departement Landbouw en Visserij - Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 101, 3000 Leuven
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Koning Albert II-laan 20 bus 2, 1000 Brussel

- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen - Dienst Land en Bodembescherming
Koning Albert II-laan 20 bus 20, 1000 Brussel
- Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen
Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel
- Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 75, 3000 Leuven
- De Lijn Vlaams-Brabant
Martelarenplein 19, 3000 Leuven
- BLOSO - Afdeling Infrastructuur en Logistiek
Arenbergstraat 5, 1000 Brussel

Aan deze instanties werd op 9 april 2014 gevraagd hun advies te verlenen op het verzoek tot raadpleging.

Op basis van de adviezen werd door de dienst Milieueffectrapportagebeheer op 16 juli 2014 gevraagd enkele aanpassingen door te voeren aan het verzoek tot raadpleging.

Het volledige onderzoek tot milieueffectrapportage zoals opgenomen in het verzoek tot raadpleging is weergegeven in de bijlagen.

Bijlage 2: Onderzoek tot milieueffectrapportage

9.3 Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

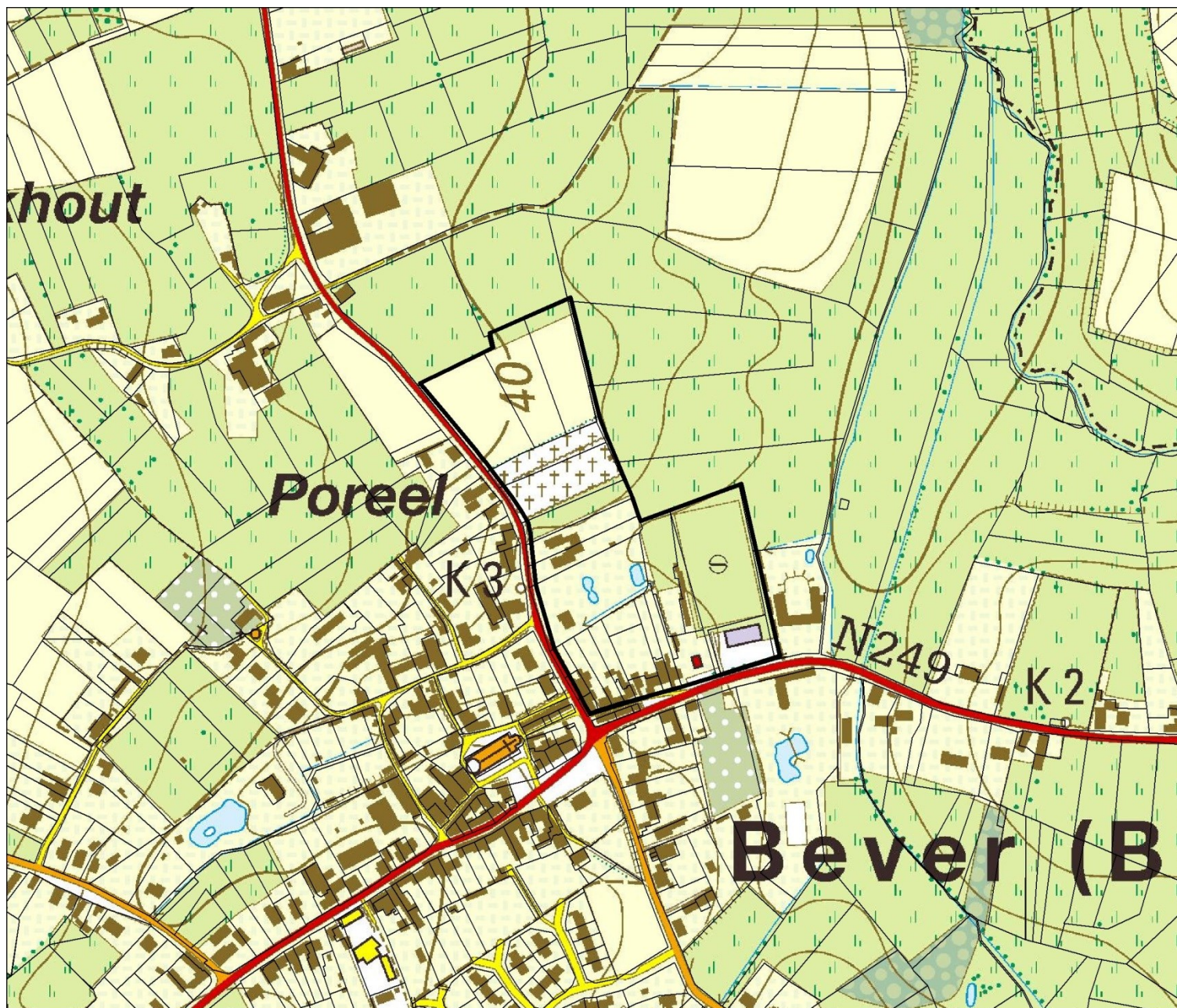
Op basis van de ontvangen adviezen werd op 16 februari 2015 een definitief screeningsdossier verzonden aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer.

Op 24 februari 2015 verstuurde de dienst Milieueffectrapportagebeheer haar beslissing waarin werd gesteld dat **het voorgenoemen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER niet nodig is**.

Een afschrift van de beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer is toegevoegd aan de bijlagen.

Bijlage 3: Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

02 KAARTENBUNDEL



Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Ter Plasbeek
Gemeente Bever

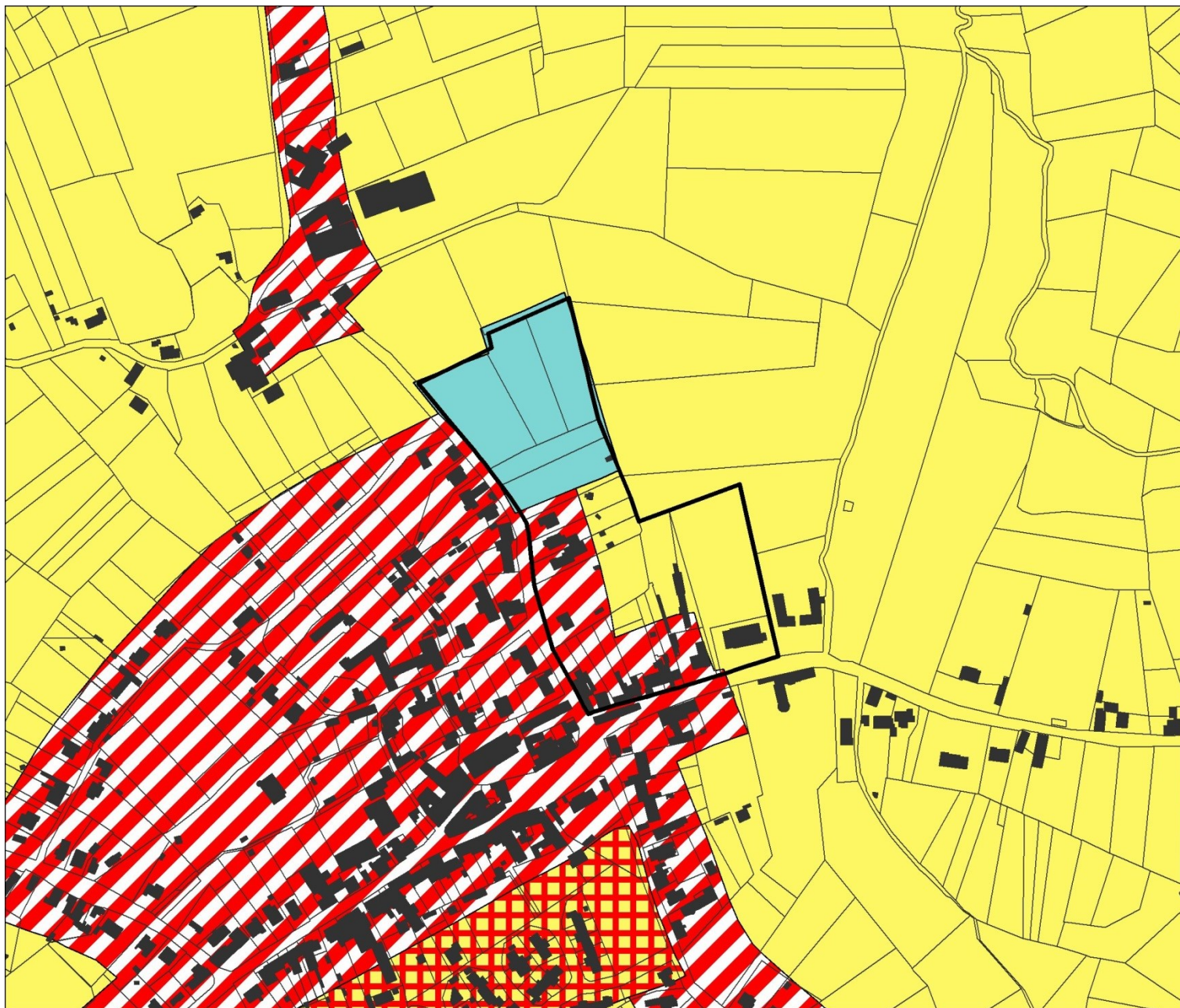
Opdrachtgever: Gemeente Bever

Kaart 1

Afbakening plangebied

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Woongebied met landelijk karakter
-  Agrarisch gebied
-  Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

RUP Ter Plasbeek Gemeente Bever

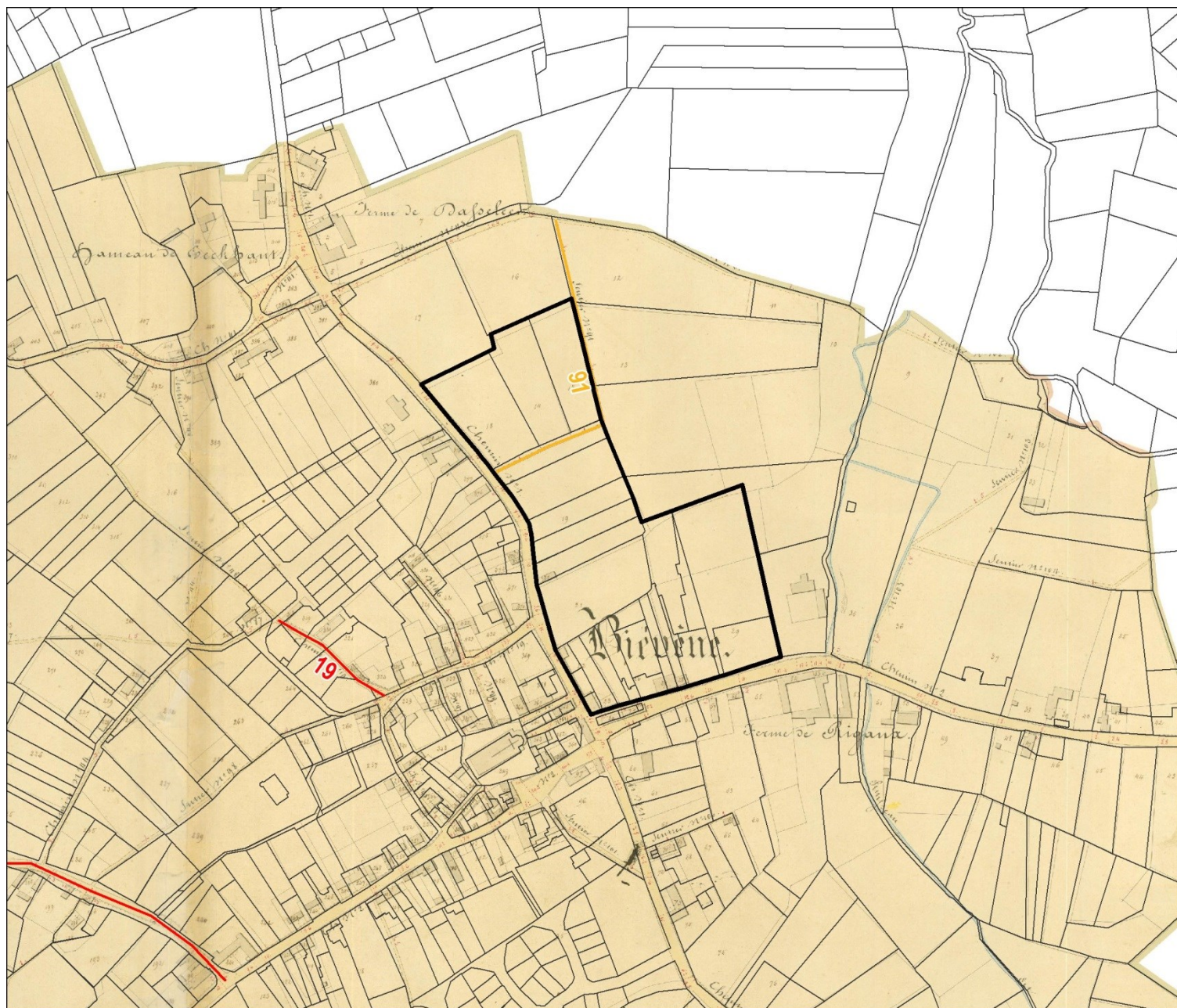
Opdrachtgever: Gemeente Bever

Kaart 2

Gewestplan

Schaal 1:5.000





Legende

- Grens plangebied RUP
- Bestaande voetwegen
- Gewijzigde voetwegen

RUP Ter Plasbeek Gemeente Bever

Opdrachtgever: Gemeente Bever

Kaart 3

Atlas der Buurtwegen

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Waterlopen
-  Effectief overstromingsgevoelige gebieden
-  Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

RUP Ter Plasbeek Gemeente Bever

Opdrachtgever: Gemeente Bever

Kaart 4

Overstromingsgevoelige gebieden (2014)

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Erosiegevoelige gebieden

RUP Ter Plasbeek Gemeente Bever

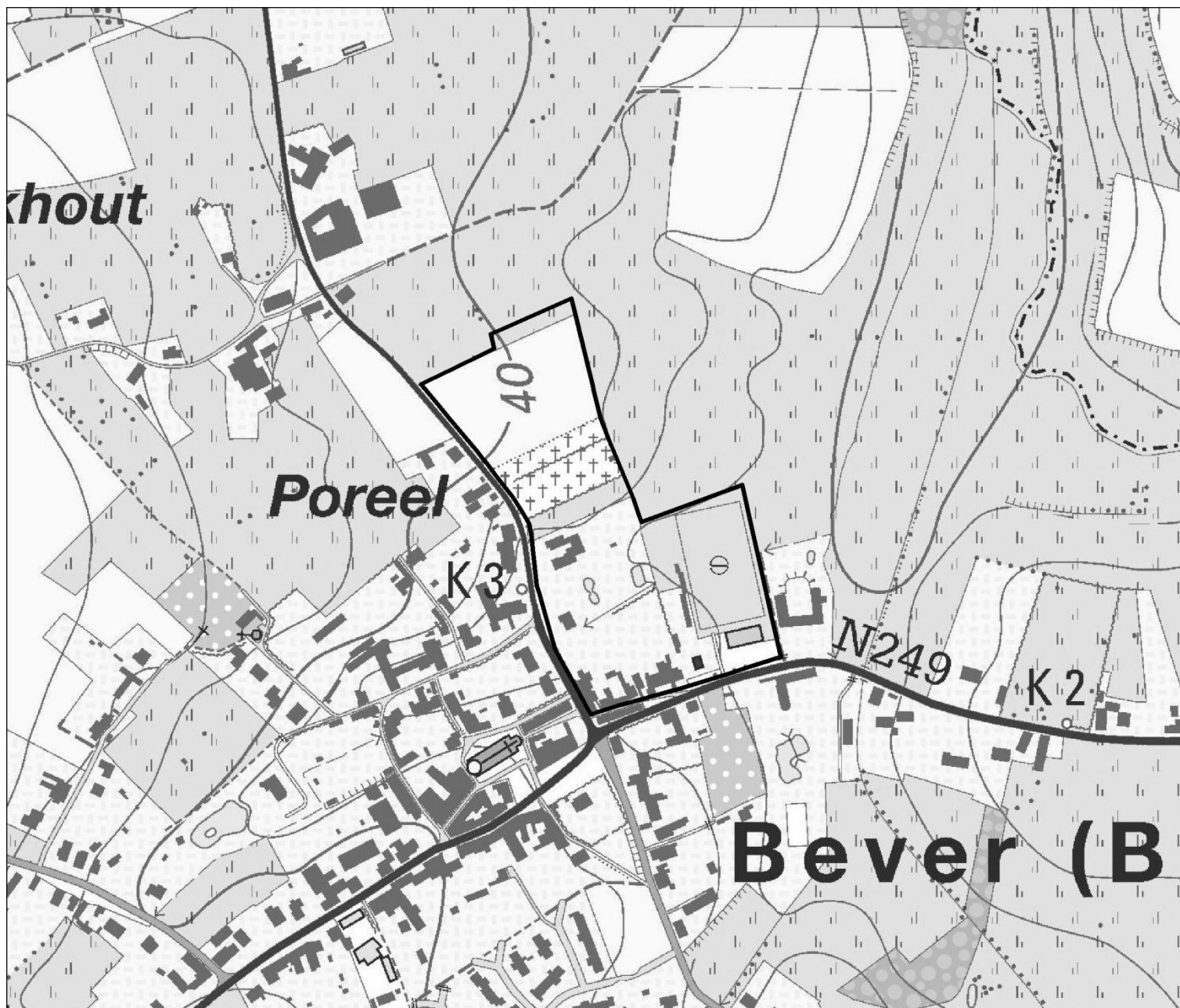
Opdrachtgever: Gemeente Bever

Kaart 5

Erosiegevoelige gebieden

Schaal 1:5.000





Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Ter Plasbeek
Gemeente Bever

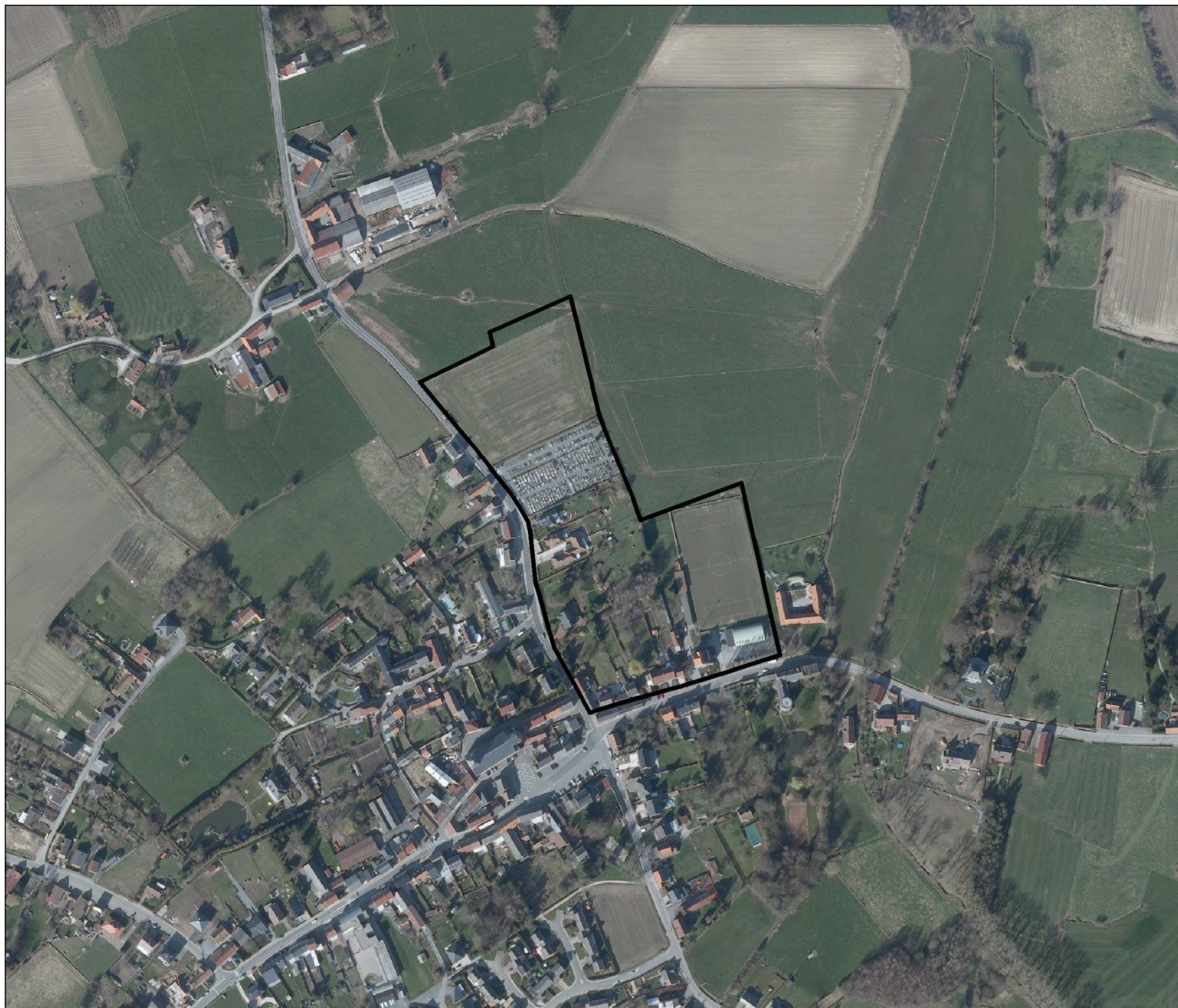
Opdrachtgever: Gemeente Bever

Kaart 6

Topografische kaart

Schaal 1:5.000





Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Ter Plasbeek Gemeente Bever

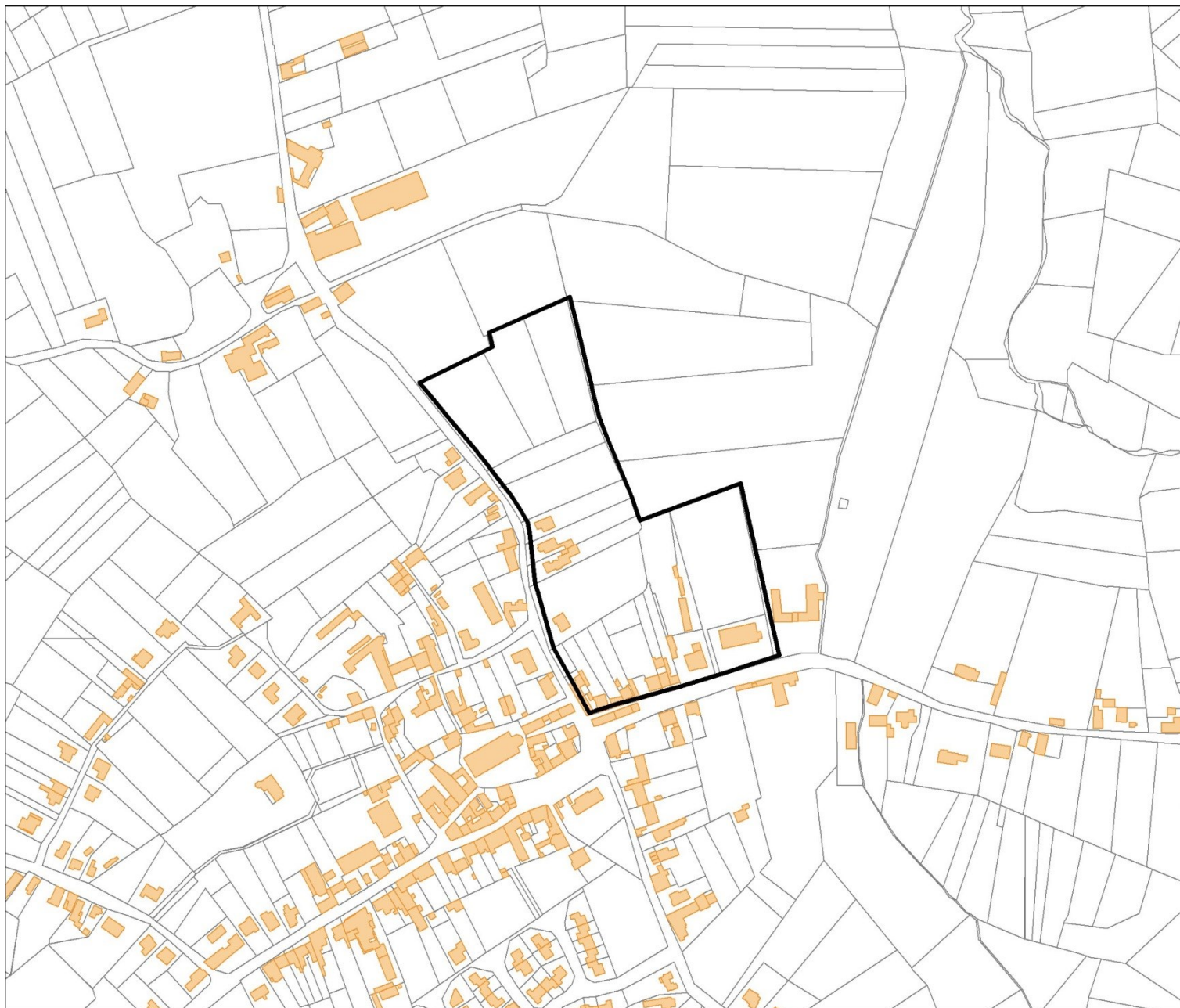
Opdrachtgever: Gemeente Bever

Kaart 7

Luchtfoto

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Gebouwen
-  Percelen

RUP Ter Plasbeek Gemeente Bever

Opdrachtgever: Gemeente Bever

Kaart 8

Kadasterplan

Schaal 1:5.000



03

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Inhoud

ARTIKEL 0	Algemene voorschriften	59
0.1	Bestaande gebouwen en constructies	60
0.2	Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	60
0.3	Integraal waterbeheer	60
ARTIKEL 1	Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	63
1.1	Bestemming	64
1.2	Inrichting	64
ARTIKEL 2	Woongebied.....	69
2.1	Bestemming	70
2.2	Inrichting	70
ARTIKEL 3	Verbinding voor langzaam verkeer	75
3.1	Bestemming	76
3.2	Inrichting	76
3.3	Beheer	77

ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Bestaande gebouwen en constructies

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden blijven en verbouwd worden. Bij uitbreiding of herbouw dienen ze zich te richten naar de voorschriften van het onderhavig RUP.	<i>Met hoofdzakelijk vergund wordt bedoeld: een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat:</i> <i>a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft;</i> <i>b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwwolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.</i> <i>Onder bestaande gebouwen en constructies worden zowel de hoofd- als bijgebouwen begrepen.</i>

0.2 Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

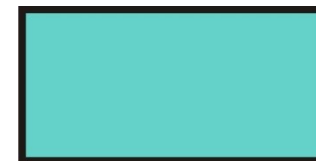
Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.	<i>Onder gebouwen en constructies van openbaar nut worden onder meer straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, openbare elektriciteitscabines, zendmasten voor hulpdiensten, openbare rioeringen en andere ondergrondse constructies begrepen.</i>

0.3 Integraal waterbeheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de realisatie van nieuwe bebouwing en verharding niet verminderd worden. De afvoer van het hemelwater op de daken van de gebouwen en verharde oppervlakken, moet maximaal worden hergebruikt, vervolgens maximaal geïnfiltreerd en pas in laatste instantie gebufferd en vertraagd afgevoerd.	<i>Onder deze werken worden onder meer verleggen en onderhouden van waterlopen, aanleggen en inrichten van waterbufferbekkens (al dan niet ondergronds) en inrichten van groenzones begrepen.</i>
Werken en constructies in functie van waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden voor	

zover deze geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Werken en constructies in functie van het in open bedding leggen van de Poreelbeek kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover deze geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.



ARTIKEL 1 ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Openbaar nut'

1.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor volgende voorzieningen en activiteiten, gericht op het lokale niveau van de gemeente Bever: – gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; – socio-culturele voorzieningen; – sport- en recreatieve activiteiten. Volgende vormen van sport- en recreatieve activiteiten zijn uitgesloten: – hoogdynamische recreatie; – gemotoriseerde en geluidshinderlijke sporten. De nieuwe gebouwen binnen de onderhavige bestemmingszone mogen niet gebruikt worden voor huisvesting.	<i>Het gebied is bedoeld om een verweving van openbare en recreatieve functies te realiseren:</i> <i>– gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen: gemeentelijke diensten, kerkhof, busstations, parkeerplaatsen, ...;</i> <i>– socio-culturele voorzieningen: feestzaal, gemeenschapscentrum, jeugdhuis, bibliotheek, ...;</i> <i>– sport- en recreatieve activiteiten: indoor sporten (sporthal), voetbal in open lucht (voetbalterrein) met bijhorende voorzieningen zoals een kantine, kleedkamers, sanitair, tribune,</i>

1.2 Inrichting

1.2.1 Algemene inrichtingsprincipes

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Ten aanzien van de globale bestemmingszone wordt een inrichting beoogd waarbij een kwalitatief gebied voor de ontwikkeling en ondersteuning van lokale voorzieningen wordt gerealiseerd met respect voor de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke waarde van het gebied. De zone B kan slechts ontwikkeld worden indien aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is in zone A of in het woongebied (artikel 2). Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daartoe wordt in een vergunningsaanvraag ten minste aandacht besteed aan: – de relatie met de in de omgeving aanwezige en/of geplande functies; – de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de invloed op het waterbergend vermogen van het gebied;	<i>De gemeente opteert binnen dit gebied voor de realisatie van een voorzieningenbundel door het behoud van de aanwezige voorzieningen (kerkhof, voetbalterrein, sporthal, gemeentehuis, politiekantoor) en de integratie van nieuwe gemeenschapsvoorzieningen (feestzaal) en waar mogelijk ook recreatieve voorzieningen (skatepark, basketbalveld, ...). Een belangrijk aspect hierbij is de kwalitatieve opwaardering van het gebied door het creëren van meer samenhang tussen de voorzieningen in een parkachtige omgevingsaanleg.</i> <i>De zone B, en meer bepaald het gedeelte ten noorden van het kerkhof, wordt opgevat als een structurele reserve voor toekomstige ontwikkelingen inzake openbaar nut, sport en/of recreatie. Zo kan er in de toekomst ingespeeld worden op de eventuele behoefte aan een nieuwe sporthal of de uitbreiding van het kerkhof.</i> <i>Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.</i>

- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen;
- de inpassing in de omgeving.

1.2.2 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting												
Typologie In de onderhavige bestemmingszone wordt gestreefd naar een maximale bundeling van gebouwen.	<i>Deze bepaling kadert in het streven naar zuinig ruimtegebruik. Zo is het onder meer de bedoeling om ter hoogte van het bestaande voetbalterrein een gebouw te realiseren waarin zowel de infrastructuur voor de sportactiviteiten (kantine, leedkamers, ...) als de nieuwe gemeentelijke feestzaal worden geïntegreerd.</i>												
Inplanting en bebouwingsindex De inplanting van de eigenlijke gebouwen en constructies dient te gebeuren rekening houdend met de bestaande en/of geplande rooi- en bouwlijn van de voorliggende weg. Zowel in deelgebied A als in deelgebied B bedraagt de bebouwingsindex maximaal 15%.	<i>Bij een mogelijke bouwvraag dient rekening gehouden te worden met de rooiijnplannen van de gewestwegen N249 (Plaats) en N263 (Eeckhout) en met de mogelijk herinrichting van Plaats. De bebouwingsindex geeft de verhouding weer van het geheel van de bebouwde en overdekte oppervlakte tot de totale oppervlakte van de onderhavige bestemmingszone. Deze oppervlakte is het geheel van alle gelijkvloerse ruimtes op het terrein. De maximale bebouwde en overdekte oppervlakte wordt als volgt berekend:</i> <table><tr><td></td><td>deelgebied A</td><td>deelgebied B</td></tr><tr><td>- oppervlakte bestemmingszone</td><td>ca. 13.000m²</td><td>ca. 17.000m²</td></tr><tr><td>- maximale bebouwingsindex</td><td>15%</td><td>15%</td></tr><tr><td>- maximale bebouwde oppervlakte</td><td>ca. 1.950m²</td><td>ca. 2.550m²</td></tr></table> <i>De huidige bebouwde oppervlakte in deelgebied A bedraagt circa 1.260m². Bij een bebouwingsindex van 15% kan er bijgevolg nog circa 690m² worden bijgebouwd. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn nodig om aan de ruimtelijke behoefte met betrekking tot de nieuwe feestzaal en de sportfaciliteiten te voldoen. Voor het deelgebied B is een maximale bebouwde oppervlakte bepaald die toelaat om bijvoorbeeld het gebied in te richten als uitwijkmogelijkheid voor een nieuwe sporthal of voor de realisatie van voorzieningen in functie van openbaar nut, sport en/of recreatie.</i>		deelgebied A	deelgebied B	- oppervlakte bestemmingszone	ca. 13.000m²	ca. 17.000m²	- maximale bebouwingsindex	15%	15%	- maximale bebouwde oppervlakte	ca. 1.950m²	ca. 2.550m²
	deelgebied A	deelgebied B											
- oppervlakte bestemmingszone	ca. 13.000m²	ca. 17.000m²											
- maximale bebouwingsindex	15%	15%											
- maximale bebouwde oppervlakte	ca. 1.950m²	ca. 2.550m²											
Gabarit Deze gebouwen kunnen uitgevoerd worden met een plat of een hellend dak. Bij een hellend dak bedraagt de hellingsgraad maximaal 35°.													

Verschijningsvorm

De gebouwen en constructies moeten opgetrokken worden in materialen die constructief, esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, zowel voor het gebouw als voor de omgeving. Bij het gebruik van verschillende materialen moeten deze een esthetisch geheel vormen. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen moeten als gevels worden afgewerkt voor wat de keuze van materiaal betreft.

Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. Groendaken zijn toegelaten.

1.2.3 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie De onbebouwde ruimte van de onderhavige bestemmingszone dient ingericht te worden als (semi)publieke ruimte in functie van de toegelaten voorzieningen en activiteiten.	<i>Deze bepaling kadert in het streven naar zuinig ruimtegebruik. Zo is het onder meer de bedoeling om ter hoogte van het bestaande voetbalterrein een gebouw te realiseren waarin zowel de infrastructuur voor de sportactiviteiten (kantine, leedkamers, ...) als de nieuwe gemeentelijke feestzaal worden geïntegreerd.</i>
Verharding en groen Het aanleggen van noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde voorzieningen of activiteiten is toegelaten. Zowel in deelgebied A als in deelgebied B bedraagt de verhardingsindex maximaal 30%. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met streekeigen groenelementen worden aangelegd. Zowel in deelgebied A als in deelgebied B bedraagt de groenindex minimaal 60%.	<i>Onder noodzakelijke verhardingen worden onder meer openbare wegenis, (gemeenschappelijke) toegangswegen, voetgangersverbindingen, pleinen, parkeerplaatsen en dergelijke begrepen. De aanleg van openbare wegenis kan noodzakelijk en nuttig zijn voor de ontsluiting van bijkomende bebouwing in het plangebied.</i> <i>De verhardingsindex geeft de verhouding weer van het geheel van de verharde oppervlakte (exclusief de bebouwde oppervlakte) tot de totale oppervlakte van de onderhavige bestemmingszone.</i> <i>Groenelementen omvatten onder meer grasperken, voetbalterreinen, plantvakken, hagen, bomen en dergelijke.</i> <i>De groenindex geeft de verhouding weer van het geheel van de (onbebouwde en onverharde) oppervlakte aan groen tot de totale oppervlakte van de onderhavige bestemmingszone.</i>

Parkeervoorzieningen

In functie van de toegelaten functies en activiteiten binnen de onderhavige bestemmingszone dienen binnen de verharde zone voldoende parkeermogelijkheden voor personenwagens worden voorzien om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen. Verspreid over de parkeerzones dienen groenelementen te worden aangebracht. Deze groenelementen zijn inheems en standplaats gebonden.

De parkeerplaatsen worden waar mogelijk gebundeld rond de gebouwen en constructies op het terrein.

Voor het voetbalterrein (op een wedstrijddag) en de feestzaal/kantine wordt de parkeerbehoefte geraamd op ca. 75 parkeerplaatsen. Voor het gemeentehuis en het kerkhof wordt de parkeerbehoefte geschat op ca. 20 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor de sporthal wordt geschat op een totaal van ca. 60 parkeerplaatsen. Gelet op het dubbel gebruik van deze parkeerplaatsen gedurende de week of in het weekend, wordt de globale behoefte teruggebracht tot ca. 100 parkeerplaatsen.

In de gewenste situatie wordt de parkeercapaciteit van de bestaande parking uitgebreid tot ca. 70 parkeerplaatsen. Daarbij komt nog dat bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden binnen de centrale as. De bijkomende behoefte aan parkeercapaciteit kan dus ruim worden opgevangen binnen de contouren van de bestemmingszone waardoor de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op het omliggende openbaar domein. De gemiddelde parkeerdruk wordt echter gemeten tijdens gewoon gebruik van de terreinen, bijvoorbeeld tijdens een training van de voetbal en zal bijgevolg lager liggen dan de vooropgestelde parkeerbehoefte op een wedstrijddag.

Er wordt een mogelijkheid gelaten om bovengrondse parkeerplaatsen tevens te laten fungeren als openbare parking die ook toegankelijk blijft voor de directe omgeving.

Het oprichten van een fietsenstalling is verplicht. De fietsenstalling is langs maximaal 3 zijden gesloten. De fietsenstalling heeft een maximale hoogte van 3,00m en wordt opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in hout.

De fietsenstalling is verplicht op te richten. Indien een aparte fietsenstalling wordt opgericht moet ze voldoen aan de voorschriften zoals hier opgenomen. De fietsenstalling mag ook worden geïntegreerd in een gebouw.

Inrichtingselementen

Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ten behoeve van de geplande functies en activiteiten is toegelaten.

Het aanleggen van een voetbalterrein in kunstgras of natuurlijk gras, met inbegrip van technische infrastructuur die verband houdt met deze activiteiten is toegelaten.

Reclamevoorzieningen voor derden zijn rondom het voetbalterrein toegestaan.

Het aanbrengen van verlichting is toegelaten voor zover de lichtbundels niet naar de aanpalende omgeving wordt georiënteerd en lichtverstrooiing wordt vermeden.

Het plaatsen van afsluitingen is toegelaten voor zover een maximale toegankelijkheid van het gebied voor fietsers en wandelaars gegarandeerd wordt.

Onder kleinschalige infrastructuur worden onder meer toegangspoorten, afsluitingen, informatieborden, vuilnisbakken, een schuilhok voor een bushalte, zitbanken en dergelijke begrepen.

Technische infrastructuur horende bij een voetbalterrein zijn bijvoorbeeld doelen, scoreborden, dug-outs en dergelijke.



ARTIKEL 2 WOONGEBIED

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'

2.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: kleinschalige lokale commerciële activiteiten, kantoren en diensten, gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen.	<i>Het woongebied langs Plaats en Eeckhout is een multifunctioneel gebied binnen het centrum van Bever waar verweving van functies het uitgangspunt is.</i> <i>De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen:</i> <i>- wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ...;</i> <i>- kleinschalige commerciële activiteiten: krantenwinkels, bakkers, buurtwinkels, cafés, ...;</i> <i>- kantoren en diensten: bankkantoren, vrije beroepen, ...;</i> <i>- gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen: gemeentelijke diensten, busstations, parkeerplaatsen,</i>

2.2 Inrichting

2.2.1 Algemene inrichtingsprincipes

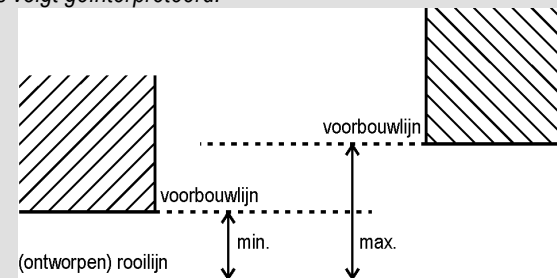
Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Ten aanzien van de globale bestemmingszone wordt een inrichting beoogd waarbij een samenhangende en kwalitatieve woonzone wordt gerealiseerd. Het woongebied kan potentieel verdicht of ontwikkeld worden in functie van kwaliteitsvol centrumwonen of in functie van een project aansluitend bij de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daartoe wordt in een vergunningsaanvraag ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige en/of geplande functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de invloed op het waterbergend vermogen van het gebied; - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid;	<i>Het bestaande woongebied langs Plaats en Eeckhout wordt bestendigd en kan verder ontwikkeld worden.</i> <i>Uitgaande van een kernversterkend beleid en de verdichting die wordt nagestreefd, wordt de mogelijkheid behouden om het globale woongebied dat behoort tot het centrum van Bever te optimaliseren voor de realisatie van bijkomende woningen of voor de realisatie van gemeentelijke infrastructuur. Deze laatste optie kan onder meer de lokalisering van een sporthal op lange termijn inhouden (indien qua oppervlakte en maatschappelijk haalbaar). De aanwezige woonkwaliteit mag niet beperkt worden door een overdreven verdichting of slechte oriëntering en nieuwe ontwikkelingen dienen verder te bouwen op de bestaande bebouwde structuur. De ontwikkeling van dit binnengebied wordt opgevat als een globaal project dat in één geheel dient te worden gerealiseerd.</i> <i>Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft. De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook</i>

- de inpassing in de omgeving.

de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld.

Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk, ... van het project of gebouw.

2.2.2 Bebouwing

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie In de onderhavige bestemmingszone worden eengezinswoningen voorzien. Hiervan kan afgeweken worden indien het woningbouw betreft in relatie tot het sociaal woonbeleid en/of het doelgroepenbeleid, voor zover dit de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van de omgeving in kwestie niet in het gedrang brengt. De aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen dienen harmonieus te worden geïntegreerd in of aan de bestaande en/of geplande gebouwen en dienen qua vorm en schaal (oppervlakte) verenigbaar te zijn met de aanwezige en/of geplande functies. Ze mogen tevens geen hinder veroorzaken voor het woonkarakter.	<i>Binnen deze bestemmingszone ligt de focus op eengezinswoningen, maar op een doordachte manier kunnen woonprojecten met een hogere woondichtheid (meergezinswoningen) gerealiseerd worden in functie van specifieke doelgroepen en sociale huisvesting.</i>
Inplanting Gebouwen worden zodanig ingeplant dat steeds een bouwvrije zone wordt behouden tussen de (ontworpen) rooilijn en de bouwlijn die minimaal gelijk is aan de kleinst aanpalende bouwvrije zone en maximaal gelijk is aan de grootst aanpalende bouwvrije zone. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15,00m op het gelijkvloers en maximaal 12,00m op verdieping. Indien de bouwdiepte minder dan 13,00m bedraagt wordt er geen onderscheid gemaakt tussen de bouwdiepte op het gelijkvloers en deze op de verdieping.	De bouwlijn betreft de voorste lijn van de bouwzone van het hoofdgebouw. De inplanting van de gebouwen wordt als volgt geïnterpreteerd: 
Gabarit De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal het equivalent van 2 bouwlagen. De hoogte van een bovengrondse bouwlaag bedraagt minimaal 2,50m en maximaal 3,00m. De gebouwen kunnen uitgevoerd worden met een plat of een hellend dak. Bij een hellend dak be-	

draagt de hellingsgraad maximaal 45°.

Bij gekoppelde woningen dient de kroonlijsthoogte en de dakvorm een architectonisch samenhangend geheel te vormen. Het gabarit van nieuw op te richten woningen heeft voorrang op aanpalende oudere gebouwen die het bovengenoemde gabarit niet volgen.

Bouwlagen

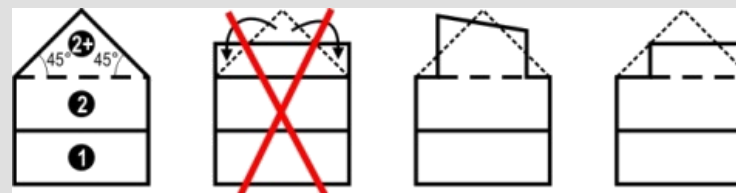
Het aantal bouwlagen is beperkt tot maximaal 2.

Bij gebruik van een hellend dak kan het dakvolume als derde bouwlaag worden ingericht.

Bij gebruik van een plat dak kan een dakvolume als derde bouwlaag worden voorzien op voorwaarde dat dit volume maximaal het theoretisch volume bedraagt dat wordt gevormd door een hoek van maximaal 45° aan de snijpunten van de dakrand met de voor- en achtergevel. Dit dakvolume moet duidelijk herkenbaar zijn als dakvolume.

Het aantal woonlagen is beperkt tot maximaal 2.

Het principe van de bouwlagen dient als volgt te worden geïnterpreteerd:



Een woonlaag is een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (enkel residentiële functie). Een bouwlaag die hoofdzakelijk bestemd is voor andere functies alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning of ruimten die voor occasioneel gebruik zijn ingericht zoals zolders of technische ruimten, worden niet aanzien als een woonlaag.

Verschijningsvorm

De gebouwen en constructies moeten opgetrokken worden in materialen die constructief, esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, zowel voor het gebouw als voor de omgeving. Bij het gebruik van verschillende materialen moeten deze een esthetisch geheel vormen. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren dient vermeden te worden.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande gevels, muren of delen van hoofdgebouwen moeten als gevels worden afgewerkt voor wat de keuze van materiaal betreft.

Alle daken dienen te worden voorzien van een bedekking uit duurzame materialen. De aanleg van groendaken is toegelaten.

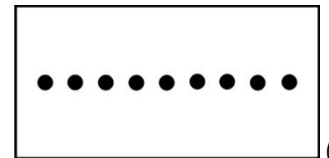
2.2.3 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Typologie De onbebouwde ruimte van de onderhavige bestemmingszone dient ingericht te worden als een strikt privaat gedeelte. Waar deze bestemmingszone grenst aan de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (artikel 1) kan de onbebouwde ruimte tevens ingericht worden als een (semi)publiek gedeelte. Dit wordt enkel toegestaan in het kader van een globaal project in functie van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.	<i>Het privaat gedeelte kan bestaan uit terrassen, tuinen en dergelijke.</i> <i>Het (semi)publiek gedeelte kan bestaan uit openbare wegenis, gemeenschappelijke (erf)toegangen, voetgangersverbindingen, (gras)pleinen, aanplantingen, parkeerplaatsen en dergelijke.</i>
Verharding en groen Het aanleggen van noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de geplande of gerealiseerde functies of activiteiten is toegelaten. De onbebouwde en onverharde oppervlakte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met (streekeigen) groenelementen worden aangelegd.	<i>Onder noodzakelijke verhardingen worden zowel verhardingen in functie van het privaat als het (semi)publiek gedeelte begrepen.</i> <i>Onder groene ruimte wordt zowel de groene ruimte in functie van het privaat als het (semi)publiek gedeelte begrepen. Groenelementen omvatten onder meer grasperken, plantvakken, hagen, bomen en dergelijke.</i>
Parkeervoorzieningen In functie van de toegelaten functies en activiteiten binnen de onderhavige bestemmingszone dienen binnen het privaat en het (semi)publiek gedeelte voldoende parkeermogelijkheden voor personenwagens te worden voorzien om de gemiddelde parkeerdruk op te vangen.	<i>Parkeerplaatsen voor de bewoners kunnen ondergronds worden voorzien om het ruimtebeslag bovengronds te beperken.</i>
Inrichtingselementen Binnen het (semi)publiek gedeelte is het plaatsen van kleinschalige infrastructuur ten behoeve van de geplande functies en activiteiten toegelaten. Losstaande bijgebouwen binnen het privaat gedeelte kunnen opgetrokken worden in hout, glas of in andere materialen gelijkaardig aan deze van het hoofdgebouw op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. De materiaalkeuze en vormgeving dienen passend te zijn bij het groene karakter van de tuin en zo onopvallend mogelijk. De dakvorm is vrij. In geval van plaatsing van twee gekoppelde constructies op de eigendomsgrens moet de kroonlijst van beide gebouwen dezelfde zijn.	<i>Onder kleinschalige infrastructuur worden onder meer fietsenstallingen, informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken en dergelijke begrepen.</i> <i>Onder bijgebouwen worden onder meer tuinbergingen, serres, poolhouses en dergelijke begrepen.</i>

Afsluitingen

Binnen onderhavige zone zijn alle esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten. De afsluitingen dienen, indien niet bestaande uit levende hagen, opgetrokken te worden in duurzame, kwalitatieve, esthetisch verantwoorde en eigentijdse materialen.

De afsluitingen dienen het straatbeeld en/of de aanpalende openruimtes op een positieve wijze te ondersteunen en versterken.



(indicatief)

ARTIKEL 3

VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER

3.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De verbindingen zijn bestemd voor openbare verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden voor langzaam verkeer. Om functionele en recreatieve relaties te realiseren tussen Plaats, Eeckhout en de bestaande voetweg, dienen doorheen het gebied verbindingen te worden gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. Deze verbindingen zijn indicatief weergegeven op het grafisch plan en duiden aan welke gebieden of punten met elkaar verbonden moeten worden.	<i>Door de realisatie van deze verbindingen voor langzaam verkeer kan de bestaande voetweg nr. 91 verankerd worden in het gebied. Zo wordt bijgedragen tot de uitwerking van een lokaal transferium voor recreanten (fietsers, wandelaars, mountainbikers, ...) in de ruimere omgeving.</i>

3.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van een pad voor langzaam verkeer en aanhorigheden. Ook zijn alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterafvoer en -infiltratie, de ruimtelijke inpassing, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen en dergelijke toegelaten. Het profiel, materiaalgebruik en inrichting (groenelementen, verlichting, straatmeubilair, ...) moet afgestemd zijn op de functie als trage weg. Bij de inrichting moet voldoende aandacht worden geschonken aan een vlotte en veilige afwikkeling van het langzaam verkeer als aan sociale veiligheid. Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog wandel- en of rijcomfort aan de fietser of voetganger bieden. Specifieke voorzieningen zoals verlichting, signalisatie, nutsleidingen en straatmeubilair zijn toegelaten. De minimale breedte van de verbindingen is 1,50m. De inrichting moet voorzien zijn op de rol die het openbaar domein te vervullen heeft op vlak van waterafvoer en -infiltratie.	

3.3 Beheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De bevoegde overheid staat in voor de inrichting en het beheer van de openbare verbindingen voor langzaam verkeer.	

04 BIJLAGEN

Inhoud

BIJLAGE 1	Register van percelen waarvoor planschade, planbaten of compensatie kan verschuldigd zijn	81
1.1	Inleiding	82
1.2	Toelichting bij het register	82
1.3	Legende en disclaimer	86
BIJLAGE 2	Onderzoek tot milieueffectrapportage	89
BIJLAGE 3	Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer	101
BIJLAGE 4	Verslag plenaire vergadering	103
BIJLAGE 5	Gemeenschappelijke aanbeveling gemeentelijke adviesraden.....	107
BIJLAGE 6	Adviezen openbaar onderzoek	111

BIJLAGE 1 REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR PLANSCHADE, PLANBATEN OF COMPENSATIE KAN VERSCHULDIGD ZIJN

1.1 Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. De legende van het register is opgenomen in deze bijlage.

1.2 Toelichting bij het register

1.2.1 Planschade

1.2.1.1 Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

1.2.1.2 Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

1.2.1.3 Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- Verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- Weigering van een vergunning;
- Aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

1.2.1.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- Enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- Bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- Wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

1.2.1.5 Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

1.2.2 Planbaten

1.2.2.1 Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

1.2.2.2 Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

1.2.2.3 Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

1.2.2.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- Er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200m²;
- Percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;

- Er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

1.2.2.5 Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4 tot en met 2.6.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

1.2.3 Kapitaalschade

1.2.3.1 Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- Een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- Het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- Het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

1.2.3.2 Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

1.2.3.3 Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

1.2.3.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

1.2.3.5 Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 tot en met 6.3.3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

1.2.4 Gebruikersschade

1.2.4.1 Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- Een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- Het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- Het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

1.2.4.2 Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

1.2.4.3 Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

1.2.4.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

1.2.4.5 Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

1.3 Legende en disclaimer

Hierna wordt de legende en het grafisch register weergegeven.

Legende van het register waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Planschade mogelijk

	Bedrijvigheid → Groen
	Bedrijvigheid → Landbouw
	Bedrijvigheid → Openbaar nut
	Bedrijvigheid → Recreatie
	Bedrijvigheid → Oppervlaktedelfstoffen
	Openbaar nut → Groen
	Openbaar nut → Landbouw
	Openbaar nut → Oppervlaktedelfstoffen
	Recreatie → Groen
	Recreatie → Landbouw
	Recreatie → Oppervlaktedelfstoffen
	Wonen → Bedrijvigheid
	Wonen → Groen
	Wonen → Landbouw
	Wonen → Openbaar nut
	Wonen → Recreatie
	Wonen → Oppervlaktedelfstoffen

Planbaten mogelijk

	Bedrijvigheid → Wonen
	Openbaar nut → Wonen
	Openbaar nut → Bedrijvigheid
	Openbaar nut → Recreatie
	Recreatie → Wonen
	Recreatie → Bedrijvigheid
	Groen → Wonen
	Groen → Bedrijvigheid
	Groen → Landbouw
	Groen → Recreatie
	Groen → Oppervlaktedelfstoffen
	Landbouw → Wonen
	Landbouw → Bedrijvigheid
	Landbouw → Recreatie
	Landbouw → Oppervlaktedelfstoffen

Kapitaalschade / gebruikersschade mogelijk

	Landbouw → Groen
--	------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planschade (vertikale arcering), planbaten (horizontale arcering), kapitaalschade of gebruikersschade (gekruste arcering) kan verschuldigd zijn.

DISCLAIMER

De voorgestelde kaart is het register zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1 7° van de VCRO, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een (kapitaal- of gebruikersschade)compensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.



Legende

- Plangebied
- Gebouw
- Perceel
- Planbaten:
- LDB > WON
- Planschade:
- WON > GNV

RUP Ter Plasbeek Gemeente Bever

Opdrachtgever: Gemeente Bever

Bijlage 1

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.500



BIJLAGE 2

ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Weergave van de nota 'Verzoek tot raadpleging' van 6 augustus 2014

9 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

9.1 Inleiding

9.1.1 Juridische context

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportageplichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) doorlopen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) op waarin wordt nagegaan of ten gevolge van een plan aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

9.1.2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vallen per definitie onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r.-regelgeving. De initiatiefnemer dient te onderzoeken of een plan-MER moet opgemaakt worden dan wel een onderzoek tot milieueffectrapportage moet gevoerd worden. In essentie komt het maken van deze keuze neer op het beantwoorden van de vraag: "Kan het plan aanleiding geven tot aanzienlijke milieueffecten?"

Om deze vraag te beantwoorden dient eerst de doelstelling, reikwijdte en gewenste detailleringsgraad van het RUP te worden bepaald. Naast de beschrijving van het voorgenen plan dienen in voorkomend geval de mogelijke alternatieven ervan aangegeven te worden.

Na het bepalen van de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad wordt een inschatting gemaakt van de eventuele milieueffecten die het gevolg kunnen zijn van het plan.

- Is het plan niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht en worden er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht, dan wordt de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' doorlopen. In deze procedure wordt een motivering opgemaakt om de adviserende instanties en de dienst Milieueffectrapportagebeheer te overtuigen van deze visie.
- Indien er wel aanzienlijke milieueffecten zijn, maar de effecten werden reeds voldoende beschreven in een onderzoek dat voldoet aan de essentiële kenmerken van de milieueffectrapportage, wordt een gemotiveerd verzoek tot ontheffing ingediend bij de dienst Milieueffectrapportagebeheer.
- In de andere gevallen is de opmaak van een plan-MER verplicht.

Oordeelt de dienst Milieueffectrapportagebeheer, na het doorlopen van het onderzoek tot milieueffectrapportage dat er wel degelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden door het plan, of oordeelt ze dat niet voldaan is aan de randvoorwaarden bij het gemotiveerd verzoek tot ontheffing, dan is de opmaak van een plan-MER alsnog verplicht.

9.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad

9.2.1 Doelstelling

Het RUP heeft tot doel op deze locatie het ontwikkelen van een lokale voorzieningenbundel, zoals voorzien in het GRS.

De bestaande zone tussen de huidige kern en de Plasbeek met de zonevreemde recreatievoorzieningen (voetbalveld en sporthal) en openbare nutsvoorzieningen (gemeentehuis en kerkhof) wordt omgezet naar een zone voor openbaar nut. Op deze manier komen de huidige functies zone-eigen te liggen en kunnen ze verder ontwikkeld worden. In de zone voor openbaar nut wordt ook de inplanting van een nieuwe feestzaal mogelijk gemaakt. Momenteel bevindt zich een tijdelijke feestzaal aan de rand van het centrum. Er is dus nood aan een onderkomen voor een nieuwe feestzaal en dit RUP biedt daar een antwoord op. 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.

Het RUP heeft tot doel het creëren van meer samenhang tussen de voorzieningen door te voorzien in een parkachtige omgevingsaanleg waarin alle voorzieningen worden ondergebracht.

9.2.2 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden. Voor het RUP Ter Plasbeek wordt de reikwijdte als volgt omschreven:

- De herbestemming van een gedeelte van het agrarisch gebied om de ontwikkeling en uitbreiding van de centrumfuncties mogelijk te maken;
- De inplanting van een nieuwe feestzaal mogelijk maken;
- De noodzakelijke ruimte voor parkeren mogelijk maken;
- Het herbestemmen van een gedeelte van het agrarisch gebied om wonen mogelijk te maken.

9.2.3 Detailleringsgraad

- Het vastleggen van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;
- Het vastleggen van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor het woongebied met specifieke voorschriften voor het binnengebied dat wordt ontwikkeld als woonproject;
- Het vastleggen van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor het agrarisch gebied.

De detailleringsgraad van het RUP is kleiner dan de detailleringsgraad van het gewestplan.

9.3 Mogelijke alternatieven en nulalternatief

9.3.1 Nulalternatief

Het nulalternatief is het alternatief waarbij het plan niet wordt uitgevoerd en omvat alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het plangebied wanneer het plan niet zou doorgaan.

Indien geen specifieke planinitiatieven genomen worden, blijven de gemeentelijke recreatieve voorzieningen (sporthal en voetbalveld) zonevrij en blijven de activiteiten bijgevolg in rechtsonzekerheid leven. Tevens kan de nood aan een nieuwe feestzaal voor de gemeente niet worden beantwoord binnen deze lokale voorzieningenbundel aangezien het gebied bestemd is als agrarisch gebied.

Indien het RUP niet gerealiseerd wordt, wordt er ook geen gevolg gegeven aan de visie en de bindende bepalingen van het GRS.

Vanuit bovenstaande redenering wordt het nulalternatief als niet wenselijk beschouwd.

9.3.2 Locatiealternatieven

De mogelijkheid en wenselijkheid van planalternatieven is reeds bekeken in het kader van het GRS van Bever. In het GRS werd het gebied rond het gemeentehuis en de sporthal aangeduid als locatie voor de ontwikkeling van een voorzieningenbundel. Gelet op de reeds aanwezige recreatieve en openbare voorzieningen en het feit dat deze zone rechtstreeks aansluit bij de kern van het hoofddorp, is deze locatie meest geschikt om een voorzieningenbundel te ontwikkelen.

Vanuit deze afweging kan geconcludeerd worden dat er de geen alternatieven zijn voor het ontwikkelen van een voorzieningenbundel in de gemeente.

9.3.3 Uitvoeringsalternatieven

Het plan voorziet de realisatie van een voorzieningenbundel aansluitend bij reeds bestaande voorzieningen waarbij de mogelijke invullingen en inrichtingen door de stedenbouwkundige voorschriften geregeld zijn, uitgaande van een aantal duurzaamheidsprincipes. In het GRS werd reeds een inzicht gegeven in de mogelijke inrichting van het gebied.

Er wordt van uitgegaan dat eventuele uitvoeringsalternatieven of de verschillende inrichtingsmogelijkheden, in de zin van bijvoorbeeld meer of minder verharding, meer of minder bebouwing, modulering en interne ontsluitingsvarianten, geen significant andere of afwijkende effecten met zich meebrengen dan diegene die verder besproken worden.

Verder zal bij de beoordeling van elke discipline overwogen worden of alternatieve opties wenselijk zijn om mee te nemen in de voorschriften.

9.4 Komt het plan in aanmerking voor onderzoek tot milieueffectrapportage?

Bij dit onderzoek tot screeningsplicht wordt nagegaan of het plan al dan niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen twee groepen van plannen en programma's:

Groep A

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan, die tegelijkertijd:

- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (een RUP voldoet per definitie aan deze voorwaarde);
- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die worden opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004;
- niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Groep B

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones (SBZ), een passende beoordeling vereist is. Een passende beoordeling moet worden opgemaakt voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een SBZ, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een SBZ. Op basis van een voortoets kan nagegaan worden of het plan een significante aantasting kan betekenen van de beschermde habitats of soorten uit een SBZ. Indien het plan het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, kan als nog een screening worden doorlopen.

Evaluatie	
Groep A	Het RUP kan een kader vormen voor vergunningen aangaande projecten opgesomd in bijlage III, meer bepaald projecten onder rubriek 10b 'Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)'. Het RUP regelt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.
Groep B	Het RUP ligt niet in (de nabijheid van) een speciale beschermingszone in de zin van een Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) of een Habitatrichtlijngebied (SBZ-H). De dichtstbijzijnde SBZ ligt op een afstand van ca. 3km. Bijgevolg wordt aangenomen dat de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is. Het RUP regelt bovendien het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.
Conclusie	
<i>Het RUP kan een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage III van het BVR van 10 december 2004. Het RUP regelt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en is derhalve screeningsgerechtigd.</i>	

Het onderzoek tot screeningsplicht leidt tot de conclusie dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is, maar dat een onderzoek tot milieueffectrapportage moet doorlopen worden om aan te tonen dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen.

9.5 Onderzoek tot milieueffectrapportage

9.5.1 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande ruimtelijke structuur.

9.5.2 Voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het geldend plan of de bestaande toestand

9.5.2.1 Indeling in planonderdelen

Een voorgenomen plan is zelden beperkt tot één enkelvoudige doelstelling, die aanleiding geeft tot een eenvoudige wijziging van het geldend plan. Om de impact van het voorgenomen plan te kunnen omschrijven, moet er nagegaan worden in welke mate het voorgenomen plan verschilt van het geldend plan en op welke wijze er omgegaan wordt met de bestaande toestand. Om hier concreet zicht op te krijgen wordt het voorgenomen plan opgedeeld in planonderdelen. De beschrijving van de mogelijke milieueffecten zal worden besproken aan de hand van de onderstaande onderscheiden onderdelen van het voorgenomen plan.

- A** *Het bestendigen van het bestaande gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in functie van het bestaande kerkhof*
- B** *Het bestendigen van het bestaande woongebied langs Eeckhout en Plaats*
- C** *Het herbestemmen van een gedeelte van het woongebied naar gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in functie van het bestaande gemeentehuis*
- D** *Het herbestemmen van een gedeelte van het agrarisch gebied naar gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in functie van de ontwikkeling van een voorzieningenbundel*
- E** *Het herbestemmen van een achterhaald gedeelte van het agrarisch gebied naar woongebied in functie van de realisatie van een woonproject binnen het vertuind binnengebied*
- F** *Het herbestemmen van een gedeelte van het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen naar agrarisch gebied als compensatie voor de omzetting van herbevestigd agrarisch gebied*



9.5.2.2 Vergelijking van de planonderdelen met het geldend plan en de bestaande toestand

De mate waarin de verschillende planonderdelen afwijken van het geldende plan of de bestaande toestand varieert meestal van planonderdeel tot planonderdeel.

De mate waarin het voorgenomen plan afwijkt heeft een invloed op de wijze waarop de bespreking van de mogelijke milieueffecten moet gebeuren. Er worden drie gradaties onderscheiden.

1. Het voorgenomen plan heeft voor dit planonderdeel vermoedelijk **geen milieueffecten**. Voor dit planonderdeel volstaat een algemene bespreking van de verhouding tussen het geldend plan en het voorgenomen plan.
2. Het voorgenomen plan heeft voor dit planonderdeel **milieueffecten** die vermoedelijk **niet significant** zijn. Voor dit planonderdeel is een meer uitgebreide bespreking van de verhouding tussen het geldend plan, het voorgenomen plan en de bestaande toestand als referentietoestand gewenst.
3. Het voorgenomen plan heeft voor dit planonderdeel **milieueffecten** die **significant** kunnen zijn. Voor dit planonderdeel is een bespreking per milieudiscipline gewenst om aan te tonen dat er geen vermoeden is van significante milieueffecten.

Aan de hand van de drie onderstaande indicatoren wordt bepaald in welke mate het planonderdeel van het voorgenomen plan afwijkt van het geldende plan of de bestaande toestand.

- **Activiteiten:**
Hierbij wordt nagegaan of er verschillen zijn tussen de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het huidig geldend plan en de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het voorgenomen plan;
- **Bodemafdekking:**
Hierbij wordt nagegaan of het voorgenomen plan ten opzichte van het geldend plan een wijziging toelaat van de totale bodemafdekking binnen het planonderdeel;
- **Bestaande toestand:**
Hierbij wordt nagegaan of het doel van het voorgenomen plan enkel de bestemming is van de huidige stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand.

Voor elke indicator wordt met ja of nee geantwoord op de bovengenoemde vragen. In de onderstaande matrix wordt een inschatting gemaakt voor het voorgenomen plan.

- G geen milieueffecten
N milieueffecten die vermoedelijk niet significant zijn
S milieueffecten die significant kunnen zijn

Planonderdeel	Activiteiten	Bodemafdekking	Bestaande toestand	Indeling
A	nee	nee	ja	G
B	nee	nee	ja	G
C	nee	nee	ja	G
D	ja	ja	nee	S
E	ja	nee	nee	S
F	ja	nee	ja	N

Conclusie

Deze inschatting leidt tot de conclusie dat voor de planonderdelen D en E een bespreking per milieudiscipline gewenst is om aan te tonen dat er geen vermoeden is van aanzienlijke milieueffecten. Voor planonderdeel F is een bespreking aangewezen van de verhouding tussen het geldend plan, het voorgenomen plan en de bestaande toestand. Voor de overige planonderdelen volstaat een algemene bespreking van de verhouding tussen het geldend plan en het voorgenomen plan.

9.5.3 Beschrijving van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Deze bespreking omvat het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van het voorgenomen plan of programma.

Voor de planonderdelen waarvoor geen bespreking nodig is per milieudiscipline wordt de verhouding toegelicht tussen het geldend plan, het voorgenomen plan en eventueel de referentiesituatie.

Voor de planonderdelen waarvoor een bespreking nodig is per milieudiscipline worden de mogelijke milieueffecten in tabelvorm besproken. De te behandelen milieudisciplines worden bepaald op basis van een vragenlijst, opgenomen in de handleiding plan-m.e.r. voor ruimtelijke uitvoeringsplannen⁶.

De mogelijke milieueffecten voor de verschillende disciplines worden als volgt beoordeeld:

- / niet relevant
g geen effect of een zeer minimaal effect
nn aanzienlijk negatief effect
n negatief effect
p positief effect
pp aanzienlijk positief effect

Planonderdeel A: Het bestendigen van het bestaande gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in functie van het bestaande kerkhof

Dit planonderdeel omvat het bestaande kerkhof en wordt mee opgenomen in het RUP omdat het een onderdeel vormt van de geplande voorzieningenbundel. De geplande bestemming is gelijkaardig aan de huidige bestemming van het geldend plan.

Planonderdeel B: Het bestendigen van het bestaande woongebied langs Eeckhout en Plaats

Dit planonderdeel maakt deel uit van het centrumgebied van de kern van Bever. De huidige woonfunctie in dit gebied wordt bestendigd wat toelaat de nog onbebouwde percelen in te vullen en de bestaande woningen met eventuele complementaire activiteiten te behouden. De geplande bestemming is gelijkaardig aan de huidige bestemming van het geldend plan.

Planonderdeel C: Het herbesteden van een gedeelte van het woongebied naar gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in functie van het bestaande gemeentehuis

Dit planonderdeel omvat het bestaande gemeentehuis en wordt herbestedend aangezien het onderdeel vormt van de geplande voorzieningenbundel. Gelet echter op de mogelijkheden die de huidige bestemming van het geldend plan bieden, kan de geplande bestemming als gelijkaardig worden beschouwd.

⁶ Bron: Handleiding plan-m.e.r. voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, versie 2.2, 11 augustus 2009.

Planonderdeel D: Het herbestemmen van een gedeelte van het agrarisch gebied naar gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in functie van de ontwikkeling van een voorzieningenbundel

Ruimtelijke ordening	
Evaluatie en beoordeling	p
- Het planonderdeel is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. De noordelijk aangrenzende gronden hebben dezelfde bestemming. - Momenteel zijn de gronden al deels ingenomen door de sporthal en een voetbalveld met bijhorende infrastructuur. Enkel het noordelijk gedeelte van het planonderdeel wordt gebruikt als weiland. De gronden sluiten onmiddellijk aan bij het centrumgebied van de kern van Bever. - Het RUP omvat de uitwerking van de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS met betrekking tot de uitbouw van een lokale voorzieningenbundel op deze locatie en geeft uitvoering aan de bindende bepaling voor de opmaak van een RUP dienaangaande. - Het RUP maakt de ontwikkeling van een voorzieningenbundel mogelijk via de herbestemming van een gedeelte agrarisch gebied waardoor de huidige zonevreemde recreatieve voorzieningen rechtszekerheid kunnen krijgen. - Het planonderdeel maakt deel uit van een herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Deze oppervlakte is echter beperkt en ook sinds lange tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Ter compensatie wordt een gedeelte ten noorden van het kerkhof herbestemd tot agrarisch gebied. Toekomstige uitbreidingen (bv. van het kerkhof) zullen daardoor meer gebundeld worden in plaats van uitgespreid langs Eeckhout. - In de stedenbouwkundige voorschriften worden criteria opgenomen inzake de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen waaronder zuinig en compact ruimtegebruik, de genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid en de inrichting van de niet-bebouwde ruimte.	
Conclusie	
Het planonderdeel heeft, door de voorgenomen bundeling van voorzieningen aansluitend op het centrumgebied van de kern van Bever een positief effect op de ruimtelijke ordening.	
Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	
Evaluatie en beoordeling	g
- Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel is beschermd erfgoed aanwezig. - Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel is een ankerplaats of een ander element van de landschapsatlas aanwezig. - Binnen het planonderdeel verdwijnt geen bouwkundig of archeologisch erfgoed en op dit moment zijn binnen het plangebied geen archeologische erfgoedwaarden gekend. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.	
Conclusie	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.	

Mobiliteit	
Evaluatie en beoordeling	g
- Het planonderdeel is direct ontsloten op de gewestweg N249 (Plaats), gecategoriseerd als een lokale (verzamel)weg type I, en daardoor makkelijk bereikbaar voor alle vervoersmodi. - Voor de ontsluiting van het planonderdeel wordt een hoofdontsluiting voorzien op de N249 ter hoogte van het gemeentehuis die via een centrale as de interne ontsluiting van het gebied zal verzorgen. Deze hoofdontsluiting verzorgt de afwikkeling van de meeste functies binnen het plangebied (feestzaal, woningen, ...). Er wordt een ruime centrale as voorzien die de capaciteit voor deze afwikkeling aankan. - De tweede nevenontsluiting op de N263 kan in de toekomst voorzien worden indien nodig blijkt dat een aantal functies of voorzieningen optimaler kan ontsloten worden via een tweede ontsluiting. Dit kan het geval zijn indien gekozen wordt voor een verplaatsing van de sporthal. Door spreiding van de afwikkeling kan dit tevens een positief effect met zich meebrengen ten aanzien de ontsluiting op de twee gewestwegen. - Voor de infrastructuur die binnen het planonderdeel wordt voorzien in functie van de bestaande en geplande recreatieve en culturele voorzieningen (onder meer feestzaal en sporthal) wordt een richtcijfer gehanteerd van ca. 3.000m² bebouwde oppervlakte. Gelet op de specifieke functies en het lokale karakter van deze voorzieningen situeert het aantal vervoersbewegingen die dit met zich meebrengt doorgaans 's avonds in de week en 's middags en 's avonds in het weekend. Op basis van cijfers van CROW wordt het totaal aantal vervoersbewegingen (motorvoertuigen) geschat op gemiddeld 270 à 320 bewegingen per volledige weekdag. Vermits er momenteel geen knelpunten zijn, zullen het verwaarloosbaar aantal bijkomende vervoersbewegingen ook niet leiden tot een knelpunt. De capaciteit van de omliggende wegen is van die aard dat een beperkt bijkomend aantal vervoersbewegingen kan opgevangen worden. - Op basis van de cijfers van CROW wordt de parkeerbehoefte geschat op een totaal van ca. 60 parkeerplaatsen voor de sporthal. Voor het voetbalterrein (kantine) en de feestzaal wordt de parkeerbehoefte geraamd op ca. 75 parkeerplaatsen (op een wedstrijddag). Gelet op het dubbel gebruik van parkeerplaatsen tijdens de week of het weekend voor de verschillende functies wordt de globale behoefte geraamd op ca. 90 parkeerplaatsen. In de gewenste situatie wordt de parkeercapaciteit van de bestaande parking uitgebreid tot ca. 70 parkeerplaatsen. Daarbij komt nog dat bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden binnen de centrale as. De bijkomende behoefte aan parkeercapaciteit kan dus ruim worden opgevangen binnen de contouren van het planonderdeel waardoor de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op het onliggende openbaar domein. - Door de ligging en de aard van het gebied zijn er alternatieven voor het autogebruik. Zo bevindt zich vlakbij het gemeentehuis een bushalte. - De verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid blijft met de geplande ontwikkeling ten allen tijde gegarandeerd. - Het planonderdeel sluit in het noordwesten aan op een gedeelte van de voetweg nr. 91. Deze voetweg kan opgewaardeerd worden tot een volwaardige nevenontsluiting van het gebied vanaf Eeckhout.	
Conclusie	
De ontwikkelingen binnen het planonderdeel leiden tot een bescheiden toename van het verkeer, maar er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het planonderdeel geen aanzienlijke negatieve effecten heeft op vlak van mobiliteit.	

Gezondheid en veiligheid	
Evaluatie en beoordeling	g
- Het planonderdeel valt niet samen met een waterwingebied. - Er bevindt zich geen Seveso-bedrijf binnen een straal van 2km rond het plangebied van het RUP. - Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel worden Seveso-bedrijven toegelaten waardoor de omwonenden en/of werknemers van de bedrijven niet kunnen blootgesteld worden aan de risico's die zijn verbonden aan dergelijke bedrijven.	
<u>Conclusie</u>	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van gezondheid en veiligheid van de mens.	
Energie- en grondstoffenvoorraden	
Evaluatie en beoordeling	g
- In (de onmiddellijke omgeving) van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden. - Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen en technieken kan een positief effect hebben.	
<u>Conclusie</u>	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van energie- en grondstoffenvoorraden.	
Bodem	
Evaluatie en beoordeling	g
- Het grootste gedeelte van de bodem van het planonderdeel is gecategoriseerd als bebouwde zone of als sterk vergraven gronden. Het noordelijk gedeelte van het planonderdeel bestaat uit een matig droge leembodem met textuur B horizon (Aca) en een matig natte leembodem zonder profiel (Adp). - Het planonderdeel bevat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen. - Rekening houdende dat het terrein steeds een agrarische of recreatieve functie heeft gekend, is de kans dat de grond vandaag verontreinigd is, zeer klein. Binnen het RUP worden geen activiteiten toegelaten die aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging. - Binnen het planonderdeel wordt een gedeeltelijke ruimte-inname voorzien door de gemeentelijke recreatieve en culturele infrastructuur zoals een kantine, een feestzaal en een sporthal. Het grootste gedeelte van het planonderdeel is echter ingenomen door het voetbalveld. De bebouwde en verharde oppervlakte heeft een effect op de plaatselijke bodemafsluiting. Mits een aantal milderende maatregelen zoals waterhergebruik, gebruik van groenelementen en het opleggen van minimale percentages aan waterdoorlatende verharding waar mogelijk, kan dit effect worden beperkt. - De bodem binnen het plangebied van het RUP wordt als niet (biologisch) waardevol beschouwd. - Er wordt geen permanente bemaling, ontginning of lozing in de bodem voorzien, waardoor de impact op de bodemstructuur beperkt blijft.	
<u>Conclusie</u>	
Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat, mits het nemen van milderende maatregelen en mits te voldoen aan de geldende milieuwetgeving, het planonderdeel geen aanzienlijke negatieve effecten heeft op vlak van bodem.	

Water	
Evaluatie en beoordeling	g
- Voor de resultaten van de watertoets wordt verwezen naar <i>titel '5 Watertoets'</i> van de toelichtingsnota. - Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel bevinden zich waterwingebieden of beschermingszones van grondwaterwinningen. - Het bestaande bedrijventerrein is op het zoneringsplan voor afvalwater ingekleurd als centraal gebied. - Door de aanleg van verharding en bebouwing zal het hemelwater versneld afgevoerd worden. Bij de aanleg van verharde oppervlakten wordt, waar mogelijk, het gebruik van waterdoorlatende materialen opgelegd. Sowieso moet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater worden voldaan. - Een gedeelte van het planonderdeel kan aangewend worden om waterbuffering in te richten onder de vorm van natuurlijke infiltratie of collectieve waterbuffers.	
<u>Conclusie</u>	
Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat, mits het nemen van milderende maatregelen, het planonderdeel geen aanzienlijk negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding van het gebied conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer.	
Lucht en klimaat	
Evaluatie en beoordeling	g
- Uit de gegevens van de VMM wordt voor het planonderdeel een PM₁₀-jaargemiddelde (2012) van 22 µg/m³ en een NO₂-jaargemiddelde (2012) van 14 µg/m³ aangegeven. - Er is geen aanleiding vanuit de beoogde (en bestaande) bestemming om nieuwe effecten op de lucht en het klimaat te kunnen veronderstellen. - Gelet op de EPB-regelgeving waaraan de gebouwen dienen te voldoen zullen de activiteiten geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich meebrengen.	
<u>Conclusie</u>	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van lucht en klimaat.	
Geluid	
Evaluatie en beoordeling	g
Er wordt enkel een tijdelijke geluidshinder verwacht bij de aanleg van de infrastructuur en de realisatie van nieuwe gebouwen.	
<u>Conclusie</u>	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van geluid.	

Licht	
Evaluatie en beoordeling	g
Het RUP vormt het kader voor projecten die verlichting met zich meebrengen. Voor de verlichting van de sportvelden worden randvoorwaarden voorzien naar hoogte en plaatsing om storende effecten te vermijden.	
Conclusie	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van licht.	
Stoffelijke goederen	
Evaluatie en beoordeling	g
- Het planonderdeel omvat geen beschermd erfgoed. - Een gedeelte van de gronden binnen het planonderdeel zijn nog onbebouwd. Het overige gedeelte is reeds bebouwd en/of aangelegd in functie van gemeentelijke recreatieve voorzieningen - De eigendomssituatie en de besprekingen met de mogelijke eigenaars zal bepalen of een onteigeringsplan gekoppeld zal worden aan het RUP om deze gronden te verwerven.	
Conclusie	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van stoffelijke goederen.	
Biodiversiteit, fauna en flora	
Evaluatie en beoordeling	g
- Het planonderdeel is niet in (de nabijheid van) een beschermd groengebied, een speciale beschermingszone of een gebied van het VEN. - Het planonderdeel omvat geen gronden die als biologisch waardevol zijn gekarteerd. - Het planonderdeel omvat geen faunistisch belangrijke gebieden.	
Conclusie	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van biodiversiteit, fauna en flora.	

Planonderdeel E: *Het herbestemmen van een achterhaald gedeelte van het agrarisch gebied naar woongebied in functie van de realisatie van een woonproject binnen het vertuind binnengebied*

Ruimtelijke ordening	
Evaluatie en beoordeling	g
- Het planonderdeel is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. - Momenteel zijn deze gronden in gebruik als tuin van de aanpalende woningen die behoren tot het centrumgebied van de kern van Bever en gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter. - Gelet op de ontwikkeling van een lokale voorzieningenbundel op de aanpalende gronden, zou dit planonderdeel als een ingesloten restzone agrarisch gebied overblijven. Rekening houdend met de bestaande vertuining van de gronden is een herbestemming naar woongebied een logische en ruimtelijk aanvaardbare oplossing.	
Conclusie	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op de ruimtelijke ordening.	

re oplossing.	
- Het RUP dient zich te houden aan de uitwerking van de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS met betrekking tot de principes aangaande kernversterking en verdichting van de kern van Bever. - Het planonderdeel maakt deel uit van een herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Deze oppervlakte is echter beperkt en ook sinds lange tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Ter compensatie wordt een gedeelte ten noorden van het kerkhof herbestemd tot agrarisch gebied. - In de stedenbouwkundige voorschriften worden criteria opgenomen inzake de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen waaronder zuinig en compact ruimtegebruik, de genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid en de inrichting van de niet-bebouwde ruimte.	
Conclusie	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op de ruimtelijke ordening.	
Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	
Evaluatie en beoordeling	g
- Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel is beschermd erfgoed aanwezig. - Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel is een ankerplaats of een ander element van de landschapsatlas aanwezig. - Binnen het planonderdeel verdwijnt geen bouwkundig of archeologisch erfgoed en op dit moment zijn binnen het plangebied geen archeologische erfgoedwaarden gekend. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.	
Conclusie	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.	
Mobiliteit	
Evaluatie en beoordeling	g
- Het planonderdeel wordt ontsloten op de geplande infrastructuur die wordt aangelegd voor de hoofd-ontsluiting van de aanpalende voorzieningenbundel. - Gelet op het lokale en residentiële karakter van de geplande voorzieningen zal de ontwikkeling van een woonproject slechts aanleiding geven tot een relatief bescheiden toename van het verkeer op Plaats. De verkeerscapaciteit van deze wegen is voldoende om deze toename op te vangen. - Door de ligging en de aard van het gebied zijn er alternatieven voor het autogebruik. Zo bevindt zich vlakbij het gemeentehuis een bushalte. Ook voor fietsers is het gebied vlot bereikbaar. - De verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid blijft met de geplande ontwikkeling ten allen tijde gegarandeerd.	
Conclusie	
De ontwikkelingen binnen het planonderdeel leiden mogelijk tot een bescheiden toename van het verkeer, maar er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het planonderdeel geen aanzienlijke negatieve effecten heeft op vlak van mobiliteit.	

Gezondheid en veiligheid	
Evaluatie en beoordeling	g
- Het planonderdeel valt niet samen met een waterwingebied. - Er bevindt zich geen Seveso-bedrijf binnen een straal van 2km rond het plangebied van het RUP. - Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel worden Seveso-bedrijven toegelaten waardoor de omwonenden en/of werknemers van de bedrijven niet kunnen blootgesteld worden aan de risico's die zijn verbonden aan dergelijke bedrijven.	
Conclusie Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van gezondheid en veiligheid van de mens.	
Energie- en grondstoffenvoorraden	
Evaluatie en beoordeling	g
- In (de onmiddellijke omgeving) van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden. - Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen en technieken kan een positief effect hebben.	
Conclusie Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van energie- en grondstofvoorraden.	
Bodem	
Evaluatie en beoordeling	g
- De bodem van het planonderdeel is gecategoriseerd als bebouwde zone. - Het planonderdeel bevat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen. - Rekening houdende dat het terrein steeds een residentiële functie heeft gekend, is de kans dat de grond vandaag verontreinigd is, zeer klein. Binnen het RUP worden geen activiteiten toegelaten die aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging. - Binnen het planonderdeel wordt een gedeeltelijke ruimte-inname voorzien door de realisatie van een woonproject. De bebouwde en verharde oppervlakte heeft een effect op de plaatselijke bodemafsluiting. Mits een aantal milderende maatregelen zoals waterhergebruik, gebruik van groenelementen en het opleggen van minimale percentages aan waterdoorlatende verharding waar mogelijk, kan dit effect worden beperkt. - De bodem binnen het plangebied van het RUP wordt als niet (biologisch) waardevol beschouwd. - Er wordt geen permanente bemaling, ontginning of lozing in de bodem voorzien, waardoor de impact op de bodemstructuur beperkt blijft.	
Conclusie Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat, mits het nemen van milderende maatregelen en mits te voldoen aan de geldende milieuwetgeving, het planonderdeel geen aanzienlijke negatieve effecten heeft op vlak van bodem.	
Water	
Evaluatie en beoordeling	g

- Voor de resultaten van de watertoets wordt verwezen naar <i>titel '5 Watertoets'</i> van de toelichtingsnota. - Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel bevinden zich waterwingebieden of beschermingszones van grondwaterwinningen. - Het bestaande bedrijventerrein is op het zoneringsplan voor afvalwater ingekleurd als centraal gebied. - Door de aanleg van verharding en bebouwing zal het hemelwater versneld afgevoerd worden. Bij de aanleg van verharde oppervlakten wordt, waar mogelijk, het gebruik van waterdoorlatende materialen opgelegd. Sowieso moet aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater worden voldaan.	
Conclusie Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat, mits het nemen van milderende maatregelen, het planonderdeel geen aanzienlijk negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding van het gebied conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer.	
Lucht en klimaat	
Evaluatie en beoordeling	g
- Uit de gegevens van de VMU wordt voor het planonderdeel een PM₁₀-jaargemiddelde (2012) van 22 µg/m³ en een NO₂-jaargemiddelde (2012) van 14 µg/m³ aangegeven. - Er is geen aanleiding vanuit de beoogde (en bestaande) bestemming om nieuwe effecten op de lucht en het klimaat te kunnen veronderstellen. - Gelet op de EPB-regelgeving waaraan de gebouwen dienen te voldoen zullen de activiteiten geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich meebrengen.	
Conclusie Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van lucht en klimaat.	
Geluid	
Evaluatie en beoordeling	g
Er wordt een tijdelijke geluidshinder verwacht bij de aanleg van de infrastructuur en de realisatie van nieuwe gebouwen.	
Conclusie Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van geluid.	
Licht	
Evaluatie en beoordeling	g
Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven, winkels met lichtreclame of verlichte buitenterreinen.	
Conclusie Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van licht.	

Stoffelijke goederen	
Evaluatie en beoordeling	g
• Het planonderdeel omvat geen beschermd erfgoed. • De gronden binnen het planonderdeel zijn nog onbebouwd en zijn eigendom van de verschillende particulieren van de betrokken woningen. • De eigendomssituatie en de besprekingen met de mogelijke eigenaars zal bepalen of een onteigeningsplan gekoppeld zal worden aan het RUP om deze gronden te verwerven.	
<u>Conclusie</u>	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van stoffelijke goederen.	
Biodiversiteit, fauna en flora	
Evaluatie en beoordeling	g
• Het planonderdeel is niet in (de nabijheid van) een beschermd groengebied, een speciale beschermingszone of een gebied van het VEN. • Het planonderdeel omvat geen gronden die als biologisch waardevol zijn gekarteerd. • Het planonderdeel omvat geen faunistisch belangrijke gebieden.	
<u>Conclusie</u>	
Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van biodiversiteit, fauna en flora.	

Planonderdeel F: *Het herbestemmen van een gedeelte van het gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen naar agrarisch gebied als compensatie voor de omzetting van herbevestigd agrarisch gebied*

Dit planonderdeel omvat een gebied dat in het geldende plan bestemd is als een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, maar momenteel in zijn huidige toestand gebruikt wordt als akkerland. Door de herbestemming naar agrarisch gebied wijzigt weliswaar de huidige bestemming, maar wordt het huidige gebruik bestendigd. Op terrein zijn er dus geen significante milieueffecten te verwachten ten gevolge van deze wijziging.

9.5.4 Beschrijving van de mogelijke cumulatieve effecten

De onderstaande tabel geeft een globaal overzicht van de mogelijke cumulatieve effecten door het samengaan van de verschillende planonderdelen binnen de verschillende milieudisciplines.

Planonderdeel	Ruimtelijke ordening	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mobiliteit	Gezondheid en veiligheid	Energie- en grondstoffenvoorraden	Bodem	Water	Lucht en klimaat	Geluid	Licht	Stoffelijke goederen	Biodiversiteit, fauna en flora	Samenhang tussen disciplines
A	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
B	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
C	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
D	p	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	p
E	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g
F	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
geheel	p	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g

De synthesesetabel toont duidelijk aan dat de effecten ten aanzien van het huidig gebruik en de huidige bestemming op elk van de disciplines niet als aanzienlijk kunnen beschouwd worden. Op vlak van ruimtelijke ordening wordt een positief effect verwacht gelet op de bundeling van voorzieningen binnen de kern en de mogelijkheid tot verdichting van het centrumgebied. De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

Conclusie

Uit de evaluatie en beoordeling van de verschillende disciplines op de verschillende onderdelen van het plan kan worden geconcludeerd dat het RUP geen aanzienlijke (negatieve) milieueffecten zal genereren.

9.6 Grensoverschrijdende effecten

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Gezien de afstand tot de land- en gewestgrenzen wordt aangenomen dat er zich geen grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

9.7 Conclusie

Het RUP heeft tot doel de ontwikkeling van een lokale voorzieningenbundel in de zone tussen de huidige kern van Bever en de Plasbeek waarbij rechtszekerheid wordt geboden aan de aanwezige zonevreemde recreatievoorzieningen (voetbalveld en sporthal) en ruimte wordt gecreëerd voor de realisatie van een nieuwe feestzaal en de mogelijke uitbreiding van recreatieve voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen. Daartoe zal een gedeelte van het agrarisch gebied herbestemd worden naar een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.

Uit het voorgaande onderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderhavig RUP Ter Plasbeek:

- betrekking heeft op de ruimtelijke ordening;
- geen kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die worden opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004;
- het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau;
- geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling vereisen;
- geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken voor de verschillende milieudisciplines, zoals in titel 9.5 uitvoerig werd besproken.

Het vermoeden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn wordt door dit beknopt onderzoek aldus bevestigd.

Hieruit volgt dat het voorgenomen plan niet onderworpen moet worden aan een plan-MER in de zin van het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007 en wordt bijgevolg een ontheffing gevraagd van de opmaak van een plan-MER.

9.8 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting voor dit RUP werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 19/03/2014 een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld op 02/04/2014. Dit betrof volgende instanties:

- Provincie Vlaams-Brabant - Directie infrastructuur - Dienst ruimtelijke ordening
Provincieplein 1, 3010 Leuven
- Ruimtelijke Vlaanderen Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven

- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 94, 3000 Leuven
- Departement Landbouw en Visserij - Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 101, 3000 Leuven
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Koning Albert II-laan 20 bus 2, 1000 Brussel
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie - Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen - Dienst Land en Bodembescherming
Koning Albert II-laan 20 bus 20, 1000 Brussel
- Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen
Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel
- Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 75, 3000 Leuven
- De Lijn Vlaams-Brabant
Martelarenplein 19, 3000 Leuven
- BLOSO - Afdeling Infrastructuur en Logistiek
Arenbergstraat 5, 1000 Brussel

Deze instanties wordt gevraagd om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs van de initiatiefnemer.

BIJLAGE 3 BESLISSING VAN DE DIENST MILIEUEFFECTRAPPORTAGEBEHEER

DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

uw bericht van 16/02/2015	uw kenmerk	ons kenmerk LNE/MER/SCRPL14048/ 2015/	bijlagen
------------------------------	------------	---	----------

vragen naar / e-mail David Stevens David.stevens@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 83 03	datum
--	--------------------------------	-------

24 FEB. 2015

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Ter Plasbeek te Bever.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw brief van 16/02/2015, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL14048 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Het RUP wenst het creëren van meer samenhang tussen de voorzieningen door te voorzien in een parkachtige omgevingsaanleg waarin alle voorzieningen worden ondergebracht. Het RUP voorziet in de herbestemming van een deel van het agrarisch gebied om wonen, de ontwikkeling en uitbreiding van de centrumfuncties, de inplanting van een nieuwe feestzaal en de noodzakelijke ruimte voor parkeren mogelijk te maken. Tenslotte zal de niet ontwikkelde dienstverleningszone ten noorden van het kerkhof worden omgezet naar agrarisch gebied.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is. De opmerkingen van het departement MOW zijn op een voldoende wijze beantwoord in het



pagina 1 van 2

screeningsdossier via een aanvulling van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,

Veerle De Coster
Waarnemend diensthoofd Dienst Mer



pagina 2 van 2

BIJLAGE 4 VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Onderwerp: **RUP Ter Plasbeek**
Plenaire vergadering
Datum: **26 november 2014**

1 Aanwezigen

Volgende personen waren aanwezig:

Instantie	Naam	Email
Gemeente Bever, burgemeester	Luc Deneyer	deneyer.luc@skynet.be
Gemeente Bever, schepen van openbare werken	Dirk Willem	dirk.willem63@gmail.com
Gemeente Bever, schepen van financiën	Marleen Flamant	marleen.flamant1@telenet.be
Gemeente Bever, secretaris	Ann Sevenoo	ann.sevenoo@bever-bievene.be
Gemeente Bever, stedenbouwkundig ambtenaar	Gerda Vankelecom	gerda.vankelecom@bever-bievene.be
Gemeente Bever, medewerker stedenbouw	Debby Verstdt	debby.verstdt@bever-bievene.be
PLAN+	Dirk De Loecker	dirk@plan-plus.be
PLAN+	Jörgen Van der Aa	jorgen@plan-plus.be
Ruimte Vlaanderen	Elke Vranckx	elke.vranckx@rwo.vlaanderen.be
Provincie Vlaams-Brabant	Tom De Bruyn	tom.debruyn@vlaams-brabant.be

Volgende genodigde personen en/of instanties waren verontschuldigd:

Instantie	Naam
Wonen Vlaanderen	Bruno Depondt
Toerisme Vlaanderen	Mia Lammens
Vlaamse Milieumaatschappij	-
Agentschap Wegen en Verkeer	-
Departement Landbouw en Visserij	Elsje Stevens
Gemeente Bever, schepen van onderwijs	Christian Krikilion

2 Overzicht ontvangen adviezen

De onderstaande instanties hebben een **schriftelijk** advies uitgebracht.

Instantie	Datum
Toerisme Vlaanderen	26-11-2014
Vlaamse Milieumaatschappij	14-11-2014
Agentschap Wegen en Verkeer	26-11-2014
Departement Landbouw en Visserij	25-11-2014
Provincie Vlaams-Brabant	26-11-2014

De onderstaande instanties hebben een **mondeling** advies uitgebracht op de plenaire vergadering.

Instantie	Datum
Ruimte Vlaanderen	26-11-2014

De onderstaande instanties hebben **geen** advies uitgebracht.

Instantie	Datum
Wonen Vlaanderen	-

3 Bespreking

De *ontwerper* geeft een korte inleiding waarbij het voorliggende RUP wordt gekaderd binnen de globale centrumvisie van Bever. Er wordt benadrukt dat de prioriteit bij dit RUP ligt in het vastleggen van de locatie voor een nieuwe gemeentelijke feestzaal.

Het voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij als het gunstig advies van Toerisme Vlaanderen worden kort aangehaald.

Ruimte Vlaanderen oordeelt dat het voorliggend RUP past binnen de bepalingen die in het GRS werden vooropgesteld. Dit wordt ook beaamd door de *provincie Vlaams-Brabant*.

Ruimte Vlaanderen stelt dat er te weinig gegevens in de toelichtingsnota zijn opgenomen om een duidelijk beeld te hebben van de bestaande ruimtelijke structuur.

Verder heeft *Ruimte Vlaanderen* voornamelijk opmerkingen aangaande de onderbouwing en motivering van de inrichting zoals die is voorgesteld in de gewenste ruimtelijke structuur. Het betreft hier voornamelijk de inplanting, zij het op langere termijn, van de sporthal achter het bestaande voetbalveld. *Ruimte Vlaanderen* vraagt om een duidelijke motivering waarom de gemeente tot deze ruimtelijke optie is gekomen. Er dient immers een bundeling van de bebouwde infrastructuur te gebeuren die dichter aansluit bij de bestaande bebouwing. De *provincie Vlaams-Brabant* treedt deze opmerking bij en stelt ook dat de sporthal beter wordt voorzien op een locatie die aansluit bij het bestaande bebouwde weefsel. Daarenboven geeft de *provincie Vlaams-Brabant* aan dat onder het voetbalveld de ingebuisde Poreelbeek loopt en dat het een van de beleidsdoelstellingen is van de provincie om bestaande beken zoveel mogelijk open te leggen. Door beide instanties wordt gevraagd of er is nagedacht over een verplaatsing van het voetbalveld naar achter, waardoor de sporthal dichter bij het bestaande bebouwde weefsel zou kunnen worden ingeplant.

De *gemeente* merkt op dat zowel maatschappelijk als financieel een verplaatsing van het voetbalveld niet aan de orde is. Dit werd door de *ontwerper* dan ook als een uitgangspunt meegenomen in de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur.

De *gemeente* merkt ook op dat er reeds overleg is geweest op 19-11-2014 met onder meer de provinciale diensten bevoegd voor waterlopen, waarbij een mogelijke verplaatsing van de Poreelbeek achter het voetbalveld om ter sprake is gekomen.

De *ontwerper* verduidelijkt dat de opties die binnen dit RUP werden genomen een synthese zijn van meerdere overlegmomenten en een terreinbezoek met zowel lokale actoren als bovenlokale actoren (provincie, gewest).

Zowel de *provincie Vlaams-Brabant* als *Ruimte Vlaanderen* achten de combinatie van de voetbalinfrastructuur (kantine, kleedkamers, ...) met de feestzaal ruimtelijk aanvaardbaar. Ook de optie van een centrale als die multifunctioneel kan worden ingericht, is voor de *provincie Vlaams-Brabant* een sterk ruimtelijk gegeven. *Ruimte Vlaanderen* merkt wel op dat de ligging van een feestzaal kort achter een woonzone niet evident is (klachten, ...).

In antwoord op de opmerkingen aangaande de inplanting van de sporthal, stelt de *ontwerper* voor om op het grafisch plan een zone af te bakenen waarbinnen gebouwen en/of bebouwde constructies kunnen gerealiseerd worden. Verder zal er getracht worden om een aantal opties te onderbouwen zoals de benodigde ruimte voor de feestzaal en de noodzakelijke parkeervoorzieningen op het terrein.

4 Conclusies en verder verloop van de procedure

Er wordt afgesproken om de aangepaste delen van de toelichtingsnota, de voorschriften en/of de plannen per mail door te geven aan de betrokken personen van de provincie Vlaams-Brabant (Tom De Bruyn) en Ruimte Vlaanderen (Elke Vranckx) teneinde hierover nog feedback te kunnen ontvangen.

Vervolgens kan het dossier verder uitgewerkt worden tot een ontwerp RUP in functie van de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad, rekening houdende met de vermelde opmerkingen tijdens de plenaire vergadering en met de schriftelijke adviezen van de verschillende instanties.

BIJLAGE 5

GEMEENSCHAPPELIJKE AANBEVELING GEMEENTELIJKE ADVIESRADEN

A. Situatieschets.

Burgemeester Luc Deneyer leidt de discussie in. Essentieel in deze RUP is het voorstel:

- een nieuwe sportinfrastructuur, en
- een definitieve feestzaal te bouwen (die laatste binnen de 3 jaar moet gerealiseerd zijn).

Dirk De Loecker (DD) ruimtelijk planner consultbureau geeft een presentatie met een aantal schetsen van de huidige en gewenste situatie (die eveneens te vinden zijn in de kaartenbundel van het projectvoorstel die naar iedereen was verzonden).

Algemeen: deze RUP maakt samen met een aantal andere RUP's deel uit van een geheel dat kadert binnen de globale visie (in het GRS) die de gemeente heeft op de herinrichting van:

- het gedeelte Ter Plasbeek, dat nu ter discussie staat
- kern Bever
- Freest
- Pontembeek (regularisatie 2 voetbalvelden)

Voornaamste elementen deelgebied Ter Plasbeek (zie schets projectvoorstel) zijn o.m.:

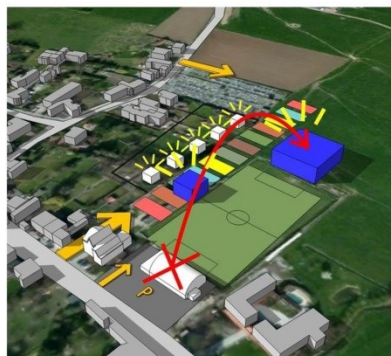
- Parking aan straatkant, boogloods
- ontsluiting van een extra woonzone via weg links van het gemeentehuis; extra ontsluiting via zijkant kerkhof
- woonzone in een strook van 30m breed en 150m lang
- bouw definitieve feestzaal binnen die strook
- op termijn verplaatsing van de sportzaalzone (huidige locatie=zonevremd) naar de overzijde van het voetbalveld

Vooreerst probeert men de verschillende functies te bundelen, wat moet geschieden binnen de opdeling waarvan schets 2 in bijlage gaat:

- agrarisch gebied (1.3 ha)
- woongebied (1.7 ha)
- zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (2.6 ha)

Binnen die 2.6ha is de groenindex 55% (=niet verhard), de verhardingsindex 30% en de bebouwingsindex 15%

Zowel woongebied als agrarisch gebied zijn dus privédomein.



B. Aangehaalde vragen en opmerkingen:

1. **Voetweg 92** maakt deel uit van het gebied; gevraagd wordt dat dit opnieuw kan worden vrijgemaakt als trage weg [MAR]. Daarbij moet gezorgd worden voor een aansluiting op (preferentieel) andere trage wegen of gewone wegen, dit in een sfeer van respect voor eigenaars en omwonenden. om een parallel netwerk voor voetgangers en fietsers uit te bouwen in het centrum, en naar de verschillende gehuchten.

Er wordt aangekondigd dat een wandel/fietspad voorzien is op één van de schetsen (aangeduid in stippellijn...). De (her)opening van een buurtweg moet geschieden in de geest van wat tegenwoordig met buurtwegen/trage wegen wordt bedoeld (qua verharding, breedte, beplanting,...). Dit beduidt dat een dergelijk pad vanzelf verboden terrein is voor gemotoriseerd verkeer!

Breder gezien, dit zou een beginstuk kunnen zijn voor een ringweg, enkel voor voetgangers/fietsers, kortom trage verkeer, rond ons dorp.

2. **Ontsluiting** van de site (geplande straten). In verband met de inrichting van de straten, wordt gesuggereerd te werken met een genre drive-in/eenrichtingsverkeer.... In zo'n scenario rijden weggebruikers bij voorbeeld naast het gemeentehuis de site in, en verlaten de site via de weg naast het kerkhof [SPR, MAR]. Er wordt aanbevolen dat een fatsoenlijk én veilig fiets/wandeltraject in ieder geval aanwezig moet zijn. In het centrum (en dus ook in deze RUP en zijn aansluitingen met de bestaande wegen) pleit de MAR voor meer zebropaden en echte voetpaden, indien mogelijk hoger gelegen en met een wegvorming, om de autobestuurders te dwingen om te vertragen.

Wegverkeer in het kader van de "opwaardering [...] tot een volwaardige nevenontsluiting van het gebied vanaf Eckhout" (blz. 87 voorontwerp, punt 6 evaluatie mobiliteit) wordt uitgewerkt in de optiek om ieder gemotoriseerd verkeer te vertragen. Gezien de algemene vraag van de raden om er een mens-vriendelijke site van te maken (ook voor kinderen en senioren), zijn maatregelen, om trage verkeer op de site en alle geplande straten fysisch af te dwingen, dan ook absoluut noodzakelijk [MAR].

Met betrekking tot de problematiek van verkeer op mensmaat, duidt de MAR bovendien op de noodzaak deze RUP niet als een geïsoleerd project te zien. Voor fietsen bij voorbeeld, zijn volgende ontwerpelementen belangrijk:

- maatvoering en afscherming
- materiaal- en kleurengebruik
- trillingscomfort
- verlichting
- veiligheid op kruispunten, rotondes en eenrichtingsstraten
- ongelijkgrondse kruisingen en hellingen
- fietsstallingen en -voorzieningen aan haltes voor openbaar vervoer
- overgangen en oversteekplaatsen

Belangrijk is dat deze verschillende elementen niet los van elkaar bekeken worden, maar worden toegepast in onderlinge relatie, binnen een ruimer planningskader, zoals eerder benadrukt. Indien men écht werk wilt maken van een geïntegreerd voet- en fietspadennetwerk in Bever, moeten dergelijke voorzieningen eveneens ingepast kunnen worden in ruimtelijke

plannen voor de volgende RUP's. Een fiets- en wandelvriendelijke voorziening, inclusief (de verplichte) fietsstallingen, is betrekkelijk waardeloos en feitelijke geldverspilling, indien fietspaden abrupt stoppen aan de rand van de site. Een handige richtsnoer voor een lange-termijnvisie inzake fietspaden vindt men [hier](#).

3. De **Poreelbeek** loopt ingebuisd onder het huidige voetbalveld. Luc vermeldt dat bij heropening (vraag van de Provincie) van die beek een *verlegging* zich opdringt (in de veronderstelling dat het veld exact op deze plek moet blijven liggen, wat niet noodzakelijk zo is). Heropening van die beek verhoogt het bergingsvermogen van het water. [MAR] Dit is van groot belang, gezien de te voorziene verhoogde behoefte aan voldoende waterberging. Enkel inzetten op een versnelde afvoer van hemelwater (extra bebouwing en verharding) is niet optimaal, want het verplaatst enkel het probleem. Zodus wordt gewezen op de noodzaak van het gebruik van voldoende waterdoorlatende bodemlagen waar mogelijk (zie onderdeel water van §9, bijlage 2). Vanuit de MAR werd ook geopperd om misschien een verbreding ervan te voorzien, al dan niet met een poel, aangesloten op de beek (ook al om de verharding te compenseren). Globaal trekt de MAR de kaart om een ware "groene plek" te voorzien in de RUP (zoals bvb. de vlindertuin in Pepingen. Waarom geen hagen, bloemenweide, streekeigen groen, en nieuwe KLE's zoals een rij (knot)bomen, een mooie houtkant, zitbanken, en panelen met didactische uitleg (annex plan van andere trage wegen in Bever).

Kan de huidige ondergrondse loop van de Poreelbeek op de plannen wordt aangeduid, om de besluitvorming bij verdere planning zo transparant mogelijk te maken? [MAR].

4. De **Plasbeek** ligt net buiten het gebied. Dit is erg jammer, want dan had men eveneens werk kunnen maken van het reeds lang gesuggereerde wandelpad langs de beek, ook met mogelijke aansluiting op een fijnmazig trage-wegennetwerk (zie vroegere GNOP, GRS). Wat is de zin van ambitieuze structuurplannen indien bij de uitwerking van de daaropvolgende RUP's

potentieel waardevolle opwaarderingen genegeerd worden? [MAR].

5. De JR keurt het grondplan die het CBS heeft voorgelegd (verandering van agrarisch gebied naar woongebied) goed.

6. De definitieve feestzaal (verder aangeduid als "**Ontmoetingsruimte**") moet volgens het CBS prioritair gerealiseerd worden; daarna is de Sportzaal aan de beurt.

Indien men de sportzaal absoluut op deze site wil bouwen, wordt gesuggereerd dat de opbouw van de 2 gebouwen (ontmoetingsruimte+sportzaal) *geïntegreerd* moet geschieden: niet dat één zaal beide functies heeft (dit is meestal onwerkbaar), maar wel dat de 2 zalen in dit geval tegen elkaar staan, met zoveel mogelijk gemeenschappelijke accommodaties (bij voorbeeld: sanitair, stookplaats, electriciteitsvoorziening, enz...). Dit is het meest efficiënt, vooral naar isolatie toe (compacte bouwmethode), maar eveneens wegens het gemeenschappelijk gebruik van water, sanitair, elektriciteit en gas en dito aansluit- en vastrechtkosten. [MAR, SpR]. Bovendien moet in dit scenario, een kantine en/of supporterruimte uitzicht hebben op het voetbalveld, en dan evengoed uitzicht bieden op de zaal binnen (bij voorbeeld zoals in Herne). Wat de gebouwen betreft, is het voor de MAR erg belangrijk dat ze gebouwd worden in milieuvriendelijke materialen (om te beginnen houtskeletbouw bij voorbeeld), en ook een noemenswaardige groene inkleding krijgen.

7. Aangaande de sportzaal.

Er kan, langs de linkerzijde in het verlengde van het gemeentehuis nog extra parkeermogelijkheid of –nog beter– ruimte voor speeltuigen/skatetostellen voorzien worden. Er wordt er trouwens aan herinnerd dat in een vroeger afgesproken conventie met het RLZP, een groene zithoek zou aangelegd worden bij de inrit van het gemeentehuis, met extra bomen. Houdt deze afspraak stand bij de herinrichting van de site? Parking en groene zone kunnen beslist samengaan, zoals reeds eerder aangehaald [MAR]. De raden menen dat, indien een groene en

kindvriendelijke omgeving rondom die gebouwen voorzien wordt: een loopspoor, speeltuin, skatebaan, etc..., dit enkel maar kan indien er geen risico is op ongevallen, of overmatig lawaai/overlast, veroorzaakt door onaangepast verkeer in die onmiddellijke omgeving (we denken vooral aan quads, bromfietsen, ...) [SpR, SR, JR, MAR].

De SpR merkt bovendien een essentieel punt op: de **school is de hoofdgebruiker** van de sportzaal. Als zo'n zaal bijvoorbeeld ingeplant zou worden naast het kaatsplein (in plaats van de speeltuin), dan kunnen de kinderen 5' na het belsignaal al aan het turnen zijn. De 4 gemeentescholen van Galmaarden hebben allen een sportzaal/lokaal aan hun school, wat resulteert in meer effectieve lestijd. De SpR denkt ook niet dat Bever nood heeft aan een sporthal zoals in Herne. Wat er nu is, lijkt perfect voor Bever, alleen is het nu niet goed geplaatst. In voorkomend geval biedt deze oplossing trouwens een grotere flexibiliteit voor de inplanting van de ontmoetingsruimte en andere faciliteiten op de site Ter Plasbeek. De aanbevolen afmetingen sportruimte (zonder cafetaria en opbergruimte): 25m x 45m. Zo beschikken de gebruikers over zaalvoetbalterrein, badmintonterreinen en volleybalterrein [SpR]. Dit sluit aan bij een suggestie om te streven naar een multisportveld, zie ook volgende [link](#) en [indicatieve](#) schets, ter illustratie van dit voorstel:



Bij het bouwen van de sportzaal, waar ook, moet in ieder geval erop worden toegezien dat men die niet te krap bouwt. Indien men later een uitbreiding/aanpassing zou willen van een dergelijke faciliteit, moet daar de nodige plaats voor worden voorzien (zie de problemen die we nu kennen met de polyvalente schoolzaal [SR]).

8. Er werd aangekondigd dat men een extra **woonzone** wenst bij te creëren. De raden vragen zich af of dit wel broodnodig, en zo ja waarom?

De bezorgdheid hierbij is of de onmiddellijke nabijheid van de voorziene ontmoetingsruimte bij een erbij geflapte woonzone wel een goed idee is. Volgens het CBS was de aanwezigheid van de Cosmos *nooit* een probleem voor de omwonenden in het centrum, wat –gezien getuigenissen en klachten de laatste jaren– erg betwifelbaar is. De vorige/huidige situaties (Cosmos, tijdelijke feestzaal Akrenbos) hebben immers overduidelijk aangetoond dat een ondoordachte inplanting/aanwezigheid van een slecht ingerichte/ingeplante/verouderde zaal soms nefast is op het vlak van veiligheid, overlast voor de onmiddellijke buurt, en zelfs op het vlak van de exploitatie. De JR raadt af om de mensen waar het CBS zogezegd huizen wilt laten bouwen te onteigenen, en meent dat de bouw van huizen naast de geplande ontmoetingsruimte niet ideaal is. Logischerwijs is de bouw van extra huizen in de buurt van de geplande publieke ontmoetingsruimte pas dan mogelijk, indien er minimaal overlast is bij binnen- en buitenkomen (?), en als binnenin alles fatsoenlijk geïsoleerd/verlucht is (comfort/gezondheid van bezoekers). Onmogelijk is dit niet, maar dit vereist een erg grondig onderzoek, extra doorgedreven maatregelen en dito investeringen, die anno 2014 niet naast zich neer kunnen worden gelegd. Centraal moet men zich in voorkomend geval de vraag durven stellen:

- Wat prioritair is: de ontmoetingsruimte of extra huizen
 - welke de hoofdfunctie is die men aan een dergelijke ontmoetingsruimte wil toekennen. [MAR]
- Waar ligt de klemtoon: fuifzaal vs. eefestijnen, culturele evenementen, theater- en muziektredens, tentoonstellingen, grote vergadering met projectiemogelijkheden, o.m. voor de school, enz....

Volgens de raden zou de Ontmoetingsruimte zo geconcipeerd moeten kunnen worden dat ze behalve fuifzaal ook nog andere functies zou hebben, zoals hierboven geschetst.

De **conclusie** blijkt voor alle raden te zijn dat de nieuwe ontmoetingsruimte op deze site een prima idee is, maar of daar nieuwe huizen bij horen in de onmiddellijke buurt, lijkt voor velen nogal twijfelachtig.

9. De oorspronkelijke bedoeling (wat trouwens in zoveel woorden in het voorontwerp staat), dat de 2 voetbalvelden, die nu zonevremd liggen op Pontembeek, zouden moeten geregulariseerd worden, wordt door het CBS haast onhaalbaar geacht, of toch als het allermoeilijkste deel van de RUP beschouwd. In die context meent het CBS dat het helemaal onrealistisch is om te streven naar de verplaatsing van het 3^{de} voetbalveld Ter Plasbeek naar Pontembeek [MAR, SeR, SpR]. Nochtans lijkt het op zich een zeer verstandige optie (zie aanbeveling planoloog), aangezien op die manier wat meer plaats vrijkomt voor de overige projecten in de voorzieningenbundel Ter Plasbeek. Bovendien is dit een extra stimulans (hoewel op zich geen voorwaarde.) voor het opnieuw zichtbaar maken van de bestaande en occasioneel gebruikte route 100, waarvan bepaalde delen nog perfect begaanbaar zijn. De MAR pleit voor de uitwerking van een echt multifunctionele buurtweg voor wandelaars, joggers en fietsers, sportclubs, scholieren, ruiters, enz.... Grote onbekende is de toekomst van de voetbalvelden (en dus van de club), alsook de exacte nood hieraan (hoeveel voetbalvelden heeft Bever nodig?) [SpR]

Noot: binnen de MAR opperde een enkeling alle voetbalvelden in Ter Plasbeek samen te brengen (is daar echter genoeg plaats voor?) en de centrumfunctie van Ter Plasbeek te versterken, in plaats van de rare situatie in Pontembeek te regulariseren en zo een keuze uit het verleden te willen bevestigen.

10. Het lot van de huidige boogloods op redelijke termijn is onduidelijk. Luc lijkt te suggereren dat men dit gebouw "*zo lang mogelijk*" zou moeten kunnen gebruiken, aangezien ze er nu al 30 jaar staat. Vraag is of de constructie nog een lang leven beschoren is [SR], en of dit energetisch nog te verantwoorden is [CR, MAR].

11. Er moet zeker extra parking voorzien worden, ongeacht of alles op 1 of meerdere locaties wordt gecentraliseerd. De thans geplande parking lijkt immers vrij klein, zelfs indien de boogloods ontmanteld wordt [SeR, SR]. Een optie (DW) zou zijn om een deel van de achtertuinjes op te kopen en daar parking van te maken, wat echter een dure zaak zou kunnen zijn, en ook

omslachtig is (onteigening). Opkopen van een gedeelte van de agrarische zone zou wat dit betreft goedkoper uitpakken. In het voorontwerp wordt de totale parkeerbehoefte geschat op 90 parkeerplaatsen, en door het CBS voldoende bevonden (p.87). Zoals terecht opgemerkt in het voorontwerp mag het geenszins de bedoeling zijn dat de parkeerdruk afgewenteld wordt op de omliggende straten. Een goed doordacht plan van de parkingbehoefte, accessibiliteit, en niet in het minst de wijze waarop dit wordt aangelegd (ingroening), lijkt ons primordiaal. Sommigen van de MAR menen dat méér dan 90 plaatsen moeten voorzien worden, want anders kan het gebeuren dat de parking volzet zal zijn en de mensen toch overal in de omliggende straten gaan parkeren. Als de verbinding met de plaats verbeterd wordt, kan de site Ter Plasbeek extra parkeergelegenheid bieden (voor bij voorbeeld de dorpsfeesten, de schoolfeest, de stoeten, evenementen, enz.).

Voor de MAR gelden volgende principes:

De site achter/rond de parking het meest mogelijk verkeersvrij/arm maken om :

- de veiligheid te garanderen van de gebruikers,
- de site aangenamer te maken,
- het minst mogelijk te verharderen

Waar er verkeer is, wordt onmogelijk gemaakt om snel te rijden.

12. De MAR merkt terloops op dat in het voorontwerp, de beslissing van de dienst MER-beheer, inclusief rechtvaardiging, ontbreekt (p.44), en zou willen wensen deze schriftelijk te ontvangen.

Ter illustratie: huwelijk tussen wagens en groen !



Meer algemene beschouwingen:

1. Het RUP zoals het nu voorligt, schetst slechts de **algemene contouren**; de invulling zelf (wat komt waar, en hoe) is erg flexibel en ligt binnen de bevoegdheid van de gemeenteraad ("blokkendoossysteem", DD).

De raden verwelkomen nochtans volop het huidige initiatief van de gemeente om in een vroeg stadium een eerste bespreking te houden in plenaire vergadering. De raden wensen echter eveneens betrokken te worden bij die invulling, wanneer men hieraan denkt te beginnen.

2. We pleiten echter ook voor een bredere **inspraak en participatie** van de Beverse bevolking voor het **geheel** van die RUP's, ook in de toekomst. De MAR erkent dat zulks wel veel voorbereiding en organisatie vergt, en denkt daarom ook dat een graduele en proportionele aanpak, met gepaste bijsturing waar nodig, echter wel haalbaar zijn. Vele hoofden brengen immers betere ideeën voort, en een breder draagvlak vermijdt misverstanden en verzet tijdens de totstandkoming van een maatschappelijk project.

Algemeen is er daarom het gevoel dat er nood is aan een **gestructureerde aanpak** i.v.m. de bevraging, met een gelijkvormige methodologie voor de verschillende (deel)RUP's in de toekomst, zelfs al zijn die in de tijd gespreid.

(zie bij voorbeeld het 'open space' overlegmodel)

3. De raden zijn verheugd dat in beginsel niet gekozen **hoeft** te worden voor een rechtoverstaande betonnen/asfalten structuur (expliciete aanbeveling van de planoloog DD), en dat er aandacht rijst voor een **architecturaal verantwoord** ontwerp (respect voor het landelijk, kleinschalig karakter en houtig/cultureel erfgoed), met de nodige groene ondersteuning (conform het Provinciaal RS), zodat de gebouwen a.h.w. kunnen opgaan in de omgeving. Er wordt uitdrukkelijk gekozen voor een **duurzame** oplossing dat ruimte biedt voor expansie, zelfs indien daar bepaalde keuzes voor gemaakt moeten worden, die een trendbreuk zouden kunnen vormen met de ruimtelijke wanorde van de laatste decennia. De MAR vraagt expliciet dat **niet** afgeweken wordt van de omkadering zoals in de toetsingstabel p.18

werd beschreven (versterken van laagdynamische recreatie met aandacht voor de ecologische aspecten). Groenschermen, hagen, beplanting en boomaanplant zijn dus aangewezen, en verhogen de harmonie met de omliggende gebieden.

4. Het is onduidelijk welke de **tijdslijn** is voor het invullen binnen RUP ter Plasbeek, hoewel het RUP (toekenning zones) zelf formeel snel gefinaliseerd kan worden, zoals ook tijdens de vergadering uitdrukkelijk vermeld door Luc. Wel is niet erg duidelijk welke **budgetten** voorzien moeten worden voor de invulling van die RUP's, en wat de externe financiering kan en zal zijn. Een financieel plan lijkt dus noodzakelijk.

5. De gebundelde adviezen van de Raden worden verwacht binnen de 14d (ten laatste 11.12.2014). Aangezien het voorstel zelf een basisontwerp is, en na de discussie 26.11 duidelijk is geworden dat het CBS zelf wellicht nog een aantal wijzigingen zal invoeren aan het voorlopig project, kunnen die adviezen ook niet anders dan algemeen blijven, bij gebrek aan concrete informatie. Daarom beperken de raden zich tot algemene, maar erg **belangrijke basisrichtlijnen**.

Voor de Beverse raden waren aanwezig:

- Philippe Castelain, milieuvadvisraad (MAR) (*verslag*)
- Marie-Jeanne Deschuyteneer, seniorenraad (SeR)
- Anja Desmet, (MAR)
- Christel Letouche, Schoolraad (SR)
- Joffrey Pensis, Jeugdraad (JR)
- Jean-Jacques Silverans, (SeR, MAR)
- Poi Van Laethem, cultuuraad (CR)
- Annemie Wielant, Sportraad (SR)

Deze algemene aanbevelingen werden naar alle respectieve raadsleden gestuurd via uitgebreide schriftelijke consultatie en voor 11.12.2014 overgemaakt aan de gemeenteraadsleden en CBS.

Afwijkende minderheidsstandpunten werden in de tekst verwerkt.

De opbouwende sfeer waarin de gesprekken zijn verlopen wordt door alle gesprekpartners bijzonder geapprecieerd.

En tenslotte nog dit...

Het gevoel heerst dat mensen echt wel betrokken zijn met wat in hun buurt/parochie/dorp aan het gebeuren is.

Ingesloten een link naar een YouTube-filmpje, dat een voorbeeld geeft van een aantal participatiebijeenkomsten in een Amsterdamse buurt. Onder het motto: "**Samen bereiken we meer**" kregen bewoners en ondernemers de kans om uitgebreid mee te praten over de vernieuwing van de Wildeman- en Blomwijckerbuurt. Gedurende een periode van twee jaar zijn steeds bijeenkomsten op film vastgelegd. Wanneer het vernieuwingsplan is afgerond wordt een compilatie gemaakt van al het beeldmateriaal.

Het gaat o.m. over:

- Schoon, heel en veilig
- Economisch meedoen
- Prettig wonen
- Ontmoeten in een leefbare buurt
- Gebouwen voor de buurt
- Thuis op straat
- Gezond en actief
- Kunst en cultuur
- ...



Gaan we [ervoor](#)?

BIJLAGE 6 ADVIEZEN OPENBAAR ONDERZOEK

Vragen naar: Evi Coomans / Tom De Bruyn
Tel.: 016 26 75 90
E-mail: evi.coomans@vlaamsbrabant.be
Ons kenmerk:
Dossierkenmerk: RMT-RO-RUP-2015056-BEV-Ter Plasbeek-oo



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Bever – gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP - Bever - Ter Plasbeek - openbaar onderzoek

1. GEGEVEN

De gemeente Bever organiseert, in navolging van de plenaire vergadering van 26 november 2014, een openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ter Plasbeek'.

De gemeenteraad heeft in zitting van 12 mei 2015 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ter Plasbeek' voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek loopt van 22 juni tot en met 22 augustus 2015. De deputatie wordt gevraagd haar advies uit te brengen.

Artikel 2.2.14.§5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.2.13 t.e.m. Art. 2.2.19. 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 en 17 december 2010 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, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.



RMT-RO-RUP-2015056-BEV-Ter Plasbeek-oo

1 / 4

3. BESPREEKING

Situering

Het plangebied bevindt zich in het noordoosten van de kern Bever. Het plangebied wordt begrensd door de Kamstraat en Eeckhout in zuiden en westen, en bevat alle bebouwde percelen langs de straatkant tussen kerkhof (noorden) en sporthal/voetbalterrein (oosten), en het aanpalend landbouwgebied (in zone voor gemeenschapsvoorzieningen) in het noorden.

Binnen de plancontour bevinden zich enkele woningen, het kerkhof, het gemeentehuis, de sporthal, een voetbalterrein en een landbouwgebied. Volgens het gewestplan bevinden de woningen en het gemeentehuis zich in woongebied, het kerkhof en de noordelijke landbouwpercelen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de tuinen en het voetbalveld met sporthal in (herbevestigd) agrarisch gebied.

Het doel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is om een kwalitatieve voorzieningencluster te creëren, met naast de bestaande voorzieningen ook een feestzaal, mogelijk een kwalitatieve sporthal en enkele mogelijke kleinschalige openluchtvoorzieningen zoals een park, een speeltuintje of een skatepark. Ook kan de vertuinde zone achter de woningen op lange termijn worden aangewend voor een kleinschalig woonproject of een dorpskernontwikkeling.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

De gemeente Bever behoort tot het buitengebied, deelruimte landelijke kamer west. Hier is vooral het landelijk karakter belangrijk, en moeten de karakteristieken van de nog vrij compacte en kleine kernen behouden blijven en versterkt worden. Hoogdynamische ontwikkelingen dienen naar de randen van het gebied gestuurd te worden (Halle, Edingen, Geraardsbergen, Ninove,...), en het woonaanbod moet gestuurd worden naar de goed ontsloten geselecteerde kernen.

De kern Bever wordt, als enige kern in de gemeente, geselecteerd als hoofddorp. In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek dienen op te nemen. Belangrijke elementen hierbij zijn de versterking van de ecologische infrastructuur ter verbetering van de leefbaarheid, de woonkwaliteit en de diversiteit in het woonaanbod, het uitbouwen van lokale voorzieningen en de ondersteuning van laagdynamische recreatie.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt geopteerd voor behoud van de aanwezige voorzieningen en kwalitatieve opwaardering van de zone. Voor de inrichting van de voorzieningenbundel 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.
- Integratie van een ontmoetingszaal in de voorzieningenbundel door het opwaarderen van bestaande gebouwen of realisatie van een nieuw gebouw.
- Uitbouw van een lokaal transferium voor recreanten.
- Integratie van de naastliggende woning in de bundel.
- Integratie van de Plasbeek in de voorzieningenbundel als een groene zone aan het water.

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

Deze laatste paragraaf kreeg een doorvertaling in het voorontwerp, maar door de nood aan een sporthal op lange termijn en de onzekerheid om hiervoor een plaats te vinden binnen de cluster, wordt de zone ten noorden van het kerkhof alsnog bewaard als reserve. Als blijkt dat deze sporthal toch op binnen de cluster kan worden gebouwd kan dit gebied alsnog worden omgezet naar agrarisch gebied.



RMT-RO-RUP-2015056-BEV-Ter Plasbeek-oo

2 / 4

Vormvereisten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectrapportage', een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschade vergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Bespreking van de planopties

De uitgangspunten van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden ondersteund door het provinciebestuur. Het is de bedoeling om een recreatieve cluster op maat van de gemeente uit te bouwen, en dit op een locatie aansluitend aan bestaande gemeenschapsvoorzieningen en in de overgang naar de open ruimte.

Tijdens de plenaire vergadering werden enkele opmerkingen gegeven in verband met de inplanting van de sporthal. De gekozen locatie, achter het voetbalveld en midden in het open landschap, kon niet aanvaard worden. Na overleg werd gekozen om, gezien de sporthal slechts op lange termijn zou gerealiseerd worden, drie opties over te houden voor de locatie ervan:

- Clustering vooraan en verplaatsing van het voetbalveld indien dit op dat moment wel maatschappelijk en financieel haalbaar is;
- In de tuinzones indien haalbaar qua oppervlakte;
- Ten noorden van het kerkhof als laatste, maar als enige zeker realiseerbare optie.

Deze opties werden meegenomen en mogelijk gemaakt in voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Om de kwaliteit van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nog te verbeteren, wordt er door het provinciebestuur aangeraden om:

- de tweede optie, namelijk de lokaliserings van de sporthal op lange termijn in de huidige tuinzones, explicieter in te schrijven in de visie én in de stedenbouwkundige voorschriften van het woongebied, gezien dit omwille van potentie en oppervlakte van het gebied in de toekomst de beste optie lijkt te worden;
- in de stedenbouwkundige voorschriften voor zone B toe te voegen dat deze slechts kan ontwikkeld worden als wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is in zone A óf in het woongebied.

Daarnaast werd bij de plenaire vergadering, vanuit de principes van goed waterbeheer, gevraagd om mogelijkheden te voorzien om de beek, die nu ingebuisd loopt onder het voetbalveld, terug in open bedding te leggen. Ook hier wordt aangeraden dit explicieter in de visie te vermelden en dit toe te laten in de stedenbouwkundige voorschriften van beide zones.

Tenslotte is in artikel 1 is het verbod op wonen verdwenen. Volgens het provinciebestuur is het beter dit te handhaven teneinde zeker voldoende ruimte te behouden voor de gemeenschapsvoorzieningen.



RMT-RO-RUP-2015056-BEV-Ter Plasbeek-oo

3 / 4

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie, beslist de deputatie,

BESLUIT

1. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ter Plasbeek' te Bever, zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 12 mei 2015, gunstig te adviseren met opmerkingen, overwegende dat het niet in tegenstrijd is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum) op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de hierboven geformuleerde bemerkingen.

Leuven, 2 juli 2015

Aanwezig:

Lodewijk De Witte, voorzitter;
Monique Swinnen, Julien Dekeyser, Tom Dehaene, Tie Roefs, Walter Zelderloo, leden;
Betty Hoornaert, wd. provinciegriffier.

In opdracht:

Betty Hoornaert
wd. provinciegriffier

Lodewijk De Witte
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening



RMT-RO-RUP-2015056-BEV-Ter Plasbeek-oo

4 / 4

**AANGETEKEND
Gemeenteraad BEVER**

Plaats 10
1547 BEVER
BE



uw kenmerk	ons kenmerk	uw brief van
	2.83/23009/101.1	17/10/2014

vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
Elke Vranckx elke.vranckx@rwo.vlaanderen.be	016 66 58 50	30 OKT. 2015

Betreft : BEVER, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: advies ontwerpfase na openbaar onderzoek RUP 'Ter Plasbeek'

Geachte,

Hierbij bezorg ik u ons advies, ter vervanging van de GECORO, over de ontwerpfase van het RUP 'Ter Plasbeek'.

Het openbaar onderzoek van het RUP 'Ter Plasbeek' vond plaats van 22 juni 2015 t.e.m. 22 augustus 2015.

Alle ingediende bezwaren en opmerkingen werden verzameld. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De gewenste ruimtelijke structuur voor de kern van Bever werd uitgewerkt aan de hand van een viertal deelgebieden waarbij per deelgebied de knelpunten en potenties verder uitgewerkt dient te worden in een gebiedsgericht RUP. Deze gewenste ontwikkelingen en afzonderlijke deelplannen werden visueel en informatief voorgesteld in het RUP 'Ter Plasbeek' (TN, P. 27, 28, 29). Er zijn twee bezwaarschriften ingediend die bijgevolg betrekking hebben op deze structuurschets voor de kern van Bever.

Onderwerp van de bezwaren:

Bezwaarschrift 1: vraag tot mogelijkheid verplaatsing huidig kaatsplein

Het betreffende kaatsplein is momenteel gelegen aan de school. Het kaatsplein noch de herplaatsing ervan behoren tot het plangebied en de ontwikkelingsdoelstellingen van het RUP 'Ter Plasbeek'.

Bijgevolg wordt dit bezwaarschrift zonder voorwerp verklaard.

Bezwaarschrift 2: de uitbouw van een voetwegennetwerk.

Dit maakt geen deel uit van het plangebied en de ontwikkelingsperspectieven van het RUP 'Ter Plasbeek', maar behoort tot het nog uit te werken deelgebied van de Brouwerij.

Bijgevolg wordt dit bezwaarschrift zonder voorwerp verklaard.

Bezwaarschrift 3: hierin verwijst de huurder van een grond, momenteel in agrarisch gebruik, naar de bestemmingswijziging en het toekomstig gebruik van de eigendom. In het bezwaarschrift zijn geen kadastrale gegevens vermeld, doch bij vergelijking van de bestaande toestand met de planafbakening valt wel degelijk uitsluitel te geven dat dit bezwaar betrekking heeft op de percelen 99, 100a en 101. Deze gronden zijn volgens het gewestplan gelegen binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Doch op basis van luchtfoto's is het agrarisch gebruik van de gronden zichtbaar. De overige terreinen, opgenomen binnen het plangebied, hebben reeds een andere invulling gekregen.

Het RUP 'Ter Plasbeek' kadert binnen de beleidsmatige optie tot de opmaak van een RUP voor Bever-centrum met het oog op het kunnen doorvoeren van een aantal herbestemmingen. Deze herbestemmingen zijn noodzakelijk om zo de huidige zonevreemde recreatievoorzieningen zone-eigen te maken en verdere ontwikkelingsmogelijkheden te bieden.

De ontwikkeling van een voorzieningenbundel in de dorpskern van Bever werd binnen de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt aan de hand van enkele ruimtelijke principes. (GRS, RD, p. 102/152)

- parkachtige omgevingsaanleg
- integratie van een ontmoetingszaal
- uitbouw van een lokaal transferium ten behoeve van recreanten
- opname van woning (Plaats 9c) in de bundel
- opname van de Plasbeek in de ontwikkeling van de voorzieningenbundel

Hierbij wordt in het GRS uitdrukkelijk vermeld dat het deelplan ook een herbestemming inhoudt van de niet ontwikkelde dienstverleningszone ten noorden van het kerkhof en dat deze zal worden omgezet naar agrarisch gebied (GRS, RD, p. 133/152).

Binnen het ontwerp RUP 'Ter Plasbeek' wordt deze zone opgenomen binnen het plangebied en bestemd als een zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.

Gelet op de gewestplanbestemming is er geen sprake van een herbestemming maar van een bestendiging van de grondkleur. Het is dan ook weinig zinvol om dit mee op te nemen binnen het plangebied doordat de bestemming ongewijzigd blijft en dus de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften niet opgeheven worden.

Tevens is het plangebied geen uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De beoogde ontwikkelingen stelden voor deze zone een herbestemming naar landbouwgebied vast, waarbij uitbreiding van het voorzieningenapparaat mogelijk bleef in oostelijke richting. De gemeente wordt tevens gekenmerkt door een landschappelijk karakter met waardevolle landbouwgebieden. Landbouw is in Bever economisch gezien vrij belangrijk is. De herbestemming naar agrarisch gebied sloot hierdoor ook aan op

vervolg van \$dd.deeldossiernummer

het aangrenzende waardevol landbouwgebied. Bijgevolg gaat de huidige herbestemming hierdoor in tegen het bundelingsprincipe dat geldt voor de kern van Bever.
Bijkomend zijn ook de ontwikkelingsmogelijkheden voor de site van de brouwerij niet mee opgenomen binnen dit deelplan, zoals aangegeven in het GRS.

Hoogachtend,



Voor het departement,

Sabine Weynants
Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

vervolg van [\\$dd.deeldossiernummer](#)

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bvba

Contact:

Dirk DE LOECKER

Landmeter-expert m.s.o.g. - ruimtelijk planner

Jörgen VAN DER AA

Geograaf - ruimtelijk planner

Ester VANDERSTRAETEN

Stedenbouwkundige - ruimtelijk planner

Dossiernummer: 2013-1036

Versie: definitieve vaststelling

Publicatie: december 2015

Opdrachtgever:

Gemeente Bever

Plaats 10, 1547 Bever

Contact:

Gerda VANKELECOM

Afdelingshoofd Grondgebiedzaken

Telefoon: 054 51 70 84

Email: gerda.vankelecom@bever-bievene.be

