



GEMEENTE BRAKEL
SCOPINGSNOTA
MAART 2023

RUP
Zonevreemde woningen in
kwetsbaar gebied



DOSSIERSAMENSTELLING

Scopingsnota

Procesnota

VERSIES

1.0 05/03/2021

2.0 17/03/2022

3.0 27/12/2022

4.0 31/03/2023

OPDRACHTGEVER

Gemeente Brakel

Contactpersoon: Ann De Ruyck (gemeentelijk
omgevingsambtenaar gemeente Brakel)

Marktpllein 1

9660 BRAKEL

Tel: 055/43 17 52

omgeving@brakel.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA

Projectteam: Fabian Debeer, Alexander De Wit,
Yiqiao Wang

Gentsesteenweg 1B

9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

Tel: 053/64 65 24

fabian.debeer@so-lva.be

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van 02/10/2018 tot 30/11/2018.

Op bevel,



De algemeen directeur,
Jürgen DE METS



De burgemeester,
Stefaan DEVLEESCHOUWER

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage van het publiek heeft gelegen van 05/06/2023 tot 04/08/2023.

Op bevel,



De algemeen directeur,
Jürgen DE METS

De burgemeester,
Stefaan DEVLEESCHOUWER

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24/04/2023.

Op bevel,



De algemeen directeur,
Jürgen DE METS



De voorzitter van de gemeenteraad,
Marcel SAEYTIJDT

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

Op bevel,



De algemeen directeur,
Jürgen DE METS

De voorzitter van de gemeenteraad,
Marcel SAEYTIJDT

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	ALGEMEEN	7
1.2	AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET RUP	8
1.3	DOELSTELLING	8
1.4	SUBSIDIARITEITSBEGINSEL	9
1.5	SITUERING VAN BRAKEL BINNEN DE REGIO	9
1.6	ALTERNATIEVEN VOOR HET PLANGEBIED	11
1.7	REIKWIJDTE	11
1.8	DETAILLERINGSGRAAD	11
2	PROBLEMATIEK ZONEVREEMDE WONINGEN	12
2.1	ONTSTAAN EN DEFINIËRING VAN HET BEGRIP 'ZONEVREEMDE WONING'	12
2.2	DEFINITIE 'ZONEVREEMDE WONING'	12
2.3	ZONEVREEMD VERSUS ILLEGAAL	12
2.4	HUIDIG WETGEVEND KADER VOOR ZONEVREEMDE WONINGEN	13
2.5	MEERWAARDE VAN EEN RUP ZONEVREEMDE WONINGEN ..	19
3	PLANNINGSCONTEXT	20
3.1	INLEIDING	20
3.2	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	20
3.3	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST- VLAANDEREN.....	21
3.4	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BRAKEL	29
4	VISIE EN METHODOLOGIE.....	43
4.1	ALGEMEEN	43
4.2	INVENTARISATIE VAN DE ZONEVREEMDE WONINGEN	43
4.3	REFERENTIETOESTAND	55
4.4	OVERDRUK	55
4.5	GEBIEDSGERICHTE CATEGORISERING VAN DE ZONEVREEMDE WONINGEN.....	55
4.6	INRICHTINGSPRINCIPES PER CATEGORIE	69
4.7	INRICHTINGSPRINCIPES VOOR ENKELE SPECIFIEKE WONINGEN	79
5	BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND.....	80
5.1	HOEVE.....	80
5.2	HUIS	83
6	JURIDISCHE CONTEXT.....	85
6.1	PLANOLOGISCH-STEDENBOUWKUNDIG.....	85
6.2	ANDERE SECTORALE WETGEVING	87
7	AFWIJKEN VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	108
7.1	INLEIDING.....	108
7.2	MOTIVATIE.....	108
8	DECRETALE BEPALINGEN	111
8.1	WATERTOETS	111
8.2	ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK.....	134
8.3	RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE	134
8.4	LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	134
8.5	RUIMTEBALANS	134
8.6	(GRAFISCH) REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING	134
9	SCREENING VAN DE PLAN-MER-PLICHT.....	135
9.1	ALGEMEEN.....	135
9.2	INLEIDING.....	135

9.3	BEPALEN VAN DE PLAN-MER-PLICHT	135
9.4	VOORTOETS EN PASSENDE BEOORDELING / VERSCHERPTE NATUURTOETS.....	137
9.5	REFERENTIESITUATIE.....	152
9.6	VOORGENOMEN PLANOPTIES BINNEN HET PLANGEBIED	152
9.7	POTENTIËLE MILIEUEFFECTEN VAN HET PLAN.....	153
9.8	OVERIGE ASPECTEN EN GLOBALE CONCLUSIE.....	162

10	BIJLAGEN	163
-----------	-----------------------	------------

LIJST VAN AFBEELDINGEN

Afbeelding 1	Situering Brakel binnen de regio.....	10
Afbeelding 2	Het zuidelijk openruimtegebied als landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang.....	23
Afbeelding 3	Natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.....	27
Afbeelding 4	Ruimtelijke concepten	31
Afbeelding 5	Schematische weergave ruimtelijke visie op Brakel	32
Afbeelding 6	Gewenste openruimtestructuur	37
Afbeelding 7	Gewenste nederzettingsstructuur.....	41

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1	Basisrechten zonevrije woningen	14
Tabel 2	Ruimtelijk kader voor plattelandstoerisme	42
Tabel 3	Uitgesloten zonevrije constructies, zijnde niet zonevrije woningen	44

Tabel 4	Uitgesloten zonevrije woningen die door herbestemming in een BPA en/of RUP niet meer gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied	44
Tabel 5	Uitgesloten zonevrije woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied	45
Tabel 6	Uitgesloten zonevrije woningen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling	47
Tabel 7	Uitgesloten beschermd zonevrije woningen	48
Tabel 8	Inventaris en vergunningstoestand zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (uittreksel uit het vergunningenregister op 14/09/2018).....	49
Tabel 9	Zonevrije woningen gelegen in Vlaams ecologisch netwerk (VEN), habitatrictlijngebieden en zoekzones voor de instandhouding van Natura 2000.....	60
Tabel 10	Waardevol niet-beschermd bouwkundig erfgoed	67
Tabel 11	Zonevrije woningen gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied (anno 2018)	68
Tabel 12	inrichtingsprincipes per categorie	69
Tabel 13	inrichtingsprincipes voor enkele specifieke woningen	79
Tabel 14	Bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen	85
Tabel 15	Gewestplanbestemmingen weerhouden zonevrije woningen.....	85
Tabel 16	Zonevrije woningen en huiskavels gelegen binnen of in de nabijheid van houtige beplantingen met erfgoedwaarde	88
Tabel 17	Zonevrije woningen (hoofdgebouw) gelegen binnen ankerplaatsen	90
Tabel 18	Zonevrije woningen en huiskavels opgenomen als beschermd monument.....	91
Tabel 19	Zonevrije woningen en huiskavels gelegen in of aangrenzend aan een beschermd cultuurhistorisch landschap...	91
Tabel 20	Zonevrije woningen ten opzichte van de bodem	93
Tabel 21	Gevoelingheid voor grondverschuivingen	96

Tabel 22	Zonevrije woningen gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).....	97
Tabel 23	Zonevrije woningen gelegen in Habitatrichtlijngebieden.....	98
Tabel 24	Zonevrije woningen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).....	100
Tabel 25	Zonevrije woningen ten opzichte van de biologische waardering (versie 2, 2020).....	102
Tabel 26	Wegen	107
Tabel 27	Waterlopen binnen, aangrenzend of binnen de 50 m van de zonevrije huiskavels.....	112
Tabel 28	Overstromingsgevoelige gebieden (versie 2017).....	113
Tabel 29	Fluviale overstromingsgevaarkaarten (publicatie 07/12/2022 – toestand 2023).....	116
Tabel 30	Pluviale overstromingsgevaarkaarten (publicatie 26/01/2023 – Toestand 2023)	119
Tabel 31	Infiltratiegevoelige gebieden.....	123
Tabel 32	Zeer gevoelige gebieden voor grondwaterstroming	124
Tabel 33	Zonevrije woningen gelegen in erosiegevoelige gebieden.....	125
Tabel 34	Zonevrije woningen ten opzichte van de helling	127
Tabel 35	Zonering van de zonevrije woningen (gegevens aangevuld met info van Farys).....	128
Tabel 36	Prioritaire inspanningen per deelgebied van de Speciale Beschermingszone	138
Tabel 37	Termijn zuivering ten opzichte van ligging in leefgebied	144
Tabel 38	Zonering van de zonevrije woningen binnen Habitatrichtlijngebied en de leefgebieden van de beekprik en de rivierdonderpad	145
Tabel 39	Huidige luchtkwaliteit 2013 (ATMOSYS).....	161

LIJST VAN KAARTEN

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

De gemeentebestuur van Brakel heeft SOLVA, het intergemeentelijk samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en socio-economische expansie voor Zuid-Oost-Vlaanderen, op 9 oktober 2017 aangesteld voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied.

Het RUP wordt opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Artikel 2.2.5 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De volgende onderdelen dienen opgenomen te worden in het plan:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van plan-MER, passende beoordeling, VR, ...;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie in de zin van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Op 1 juli 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering een nieuw decreet waardoor de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in

het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Overeenkomstig artikel 2.2.1. §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gaat het om een geïntegreerd planningsproces: de effectbeoordelingen worden tijdens het ruimtelijk planningsproces procedureel en inhoudelijk geïntegreerd in hetzelfde proces. De integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het geïntegreerde planningsproces (zie artikel 2.2.4. §1) bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

- De startnota;
- de scopingnota;
- het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgens §2 van het artikel bevat de startnota:

- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het RUP;
- een afbakening van het plangebied;
- een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan en zijn voor- en nadelen;
- de reikwijdte en het detailleringsniveau en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
- de beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig

zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;

■ in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;

■ in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;

■ een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

Voorliggend document betreft de scopingnota. Volgens § 3 van het artikel bouwt de scopingnota voort op de startnota en bevat het minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Bij de opmaak wordt rekening gehouden met de adviezen en het resultaat van de participatie, vermeld in artikel 2.2.7, § 2, artikel 2.2.12, § 2, en artikel 2.2.18, § 2, van deze codex. De diensten, bevoegd voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage, integreren hun kwaliteitsbeoordeling over de inhoudsafbakening van het planmilieueffectrapport conform artikel 4.2.8, § 6, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, respectievelijk van het ruimtelijk veiligheidsrapport conform artikel 4.4.2, § 3, van het voormelde decreet, in de scopingnota. De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het vooro

De scopingnota kan tijdens het geïntegreerde planningsproces aangevuld worden. De aangevulde scopingnota wordt op dezelfde wijze gepubliceerd als de oorspronkelijke scopingnota.

Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage bepaald of een milieueffectrapport moet worden opgemaakt. Daarnaast wordt ook uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan in de scopingnota door de dienst bevoegd voor veiligheidsrapportage, in de gevallen bepaald overeenkomstig artikel 4.4.1, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, bepaald of een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.

Het college van burgemeester en schepenen stuurt het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, de ontwerpen van planmilieueffectrapport, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectbeoordelingsrapporten voor advies naar de deputatie, het departement en de andere adviserende diensten. De Vlaamse Regering bepaalt eveneens aan welke adviserende diensten het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan minstens moet worden voorgelegd.

1.2 AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET RUP

De opmaak van voorliggend RUP kadert in de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Brakel (goedgekeurd door de deputatie op 25 mei 2011). In de bindende bepalingen van dit structuurplan is opgenomen dat via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een oplossing zal worden gegeven aan de problematiek van de zonevreemde woningen.

1.3 DOELSTELLING

Voorliggend RUP wenst een oplossing te bieden aan de zonevreemde woningen op het grondgebied van Brakel die in ruimtelijk kwetsbare gebieden gelegen zijn. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt, in tegenstelling tot de regelgeving voor zonevreemde woningen buiten de

kwetsbare gebieden, slechts zeer beperkte basisrechten voor deze woningen.

De eigenaars of bewoners van deze vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, treft echter geen schuld (met uitzondering van niet vergunde woningen en constructies (cfr. koterijen)). Het is immers de overheid die de problematiek van de zonevreemdheid gecreëerd heeft door de invoering van de gewestplannen in de jaren zeventig. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de beperkte basisrechten van de VCRO aanvullen en uitbreiden indien dit ruimtelijk en ecologisch te verantwoorden is. Anderzijds kunnen ook strengere voorwaarden bepaald worden op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

De primaire doelstelling van voorliggend RUP bestaat erin juridische **rechts- en woonzekerheid te bieden voor de vergunde en vergund geachte woningen** in ruimtelijk kwetsbaar gebied, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving waarin de woningen gesitueerd zijn. **Niet hoofdzakelijk vergunde of niet vergund geachte woningen kunnen geen toepassing maken van voorliggend RUP.**

Omwille van de onnauwkeurige intekening van het gewestplan, vormt het bepalen of een woning al dan niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is, een belangrijk onderdeel van voorliggend RUP. Dit RUP wenst voor alle 'randgevallen' duidelijkheid te scheppen over de planologische ligging (zijnde in ruimtelijk kwetsbaar gebied gesitueerd of niet). Dit kan beschouwd worden als een afgeleide doelstelling van het RUP.

1.4 SUBSIDIARITEITSBEGINSEL

Gemeentebesturen zijn zelf bevoegd voor het woonbeleid in de gemeente en dus ook voor het beleid omtrent de zonevreemde woningen op hun grondgebied. De zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied bevinden zich echter steeds in gebieden waar de open ruimte primeert. De bevoegdheid over deze gebieden ligt vaak niet bij de gemeente, maar wel

bij de provincie of het Vlaams Gewest. De aanpak van zonevreemde woningen op gemeentelijk niveau dient in overeenstemming te zijn met de visie van Vlaanderen en de provincie op het desbetreffende gebied. Sectorale wetgeving, bijvoorbeeld op vlak van natuurbescherming, blijft nog steeds van toepassing.

1.5 SITUERING VAN BRAKEL BINNEN DE REGIO

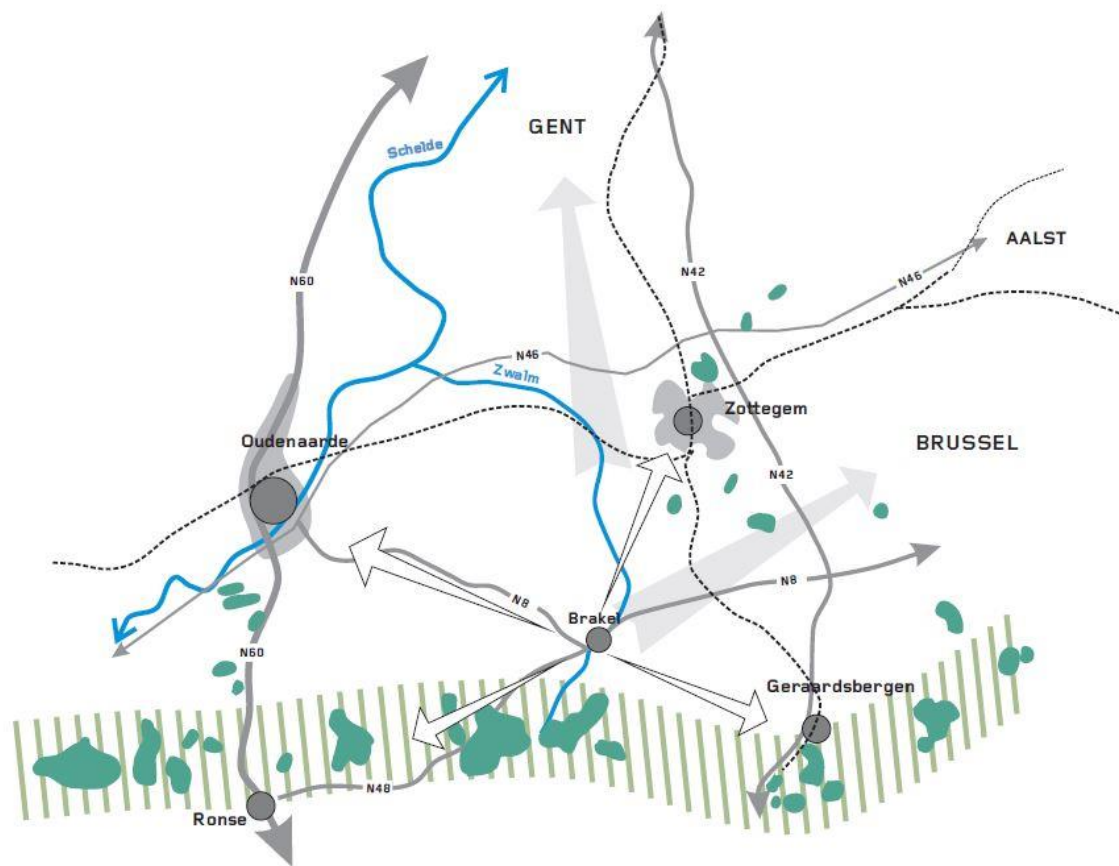
De gemeente Brakel is gelegen aan de zuidzijde van de provincie Oost-Vlaanderen. De gemeente is omgeven door de buurgemeenten Maarkedal en Horebeke in het westen, Zwalm en Zottegem in het noorden, en Lierde en Geraardsbergen in het oosten. Aan de zuidzijde sluit de gemeente aan tegen het Waals gewest.

Brakel is gelegen in het arrondissement Oudenaarde. De gemeente wordt gekenmerkt als voornamelijk agrarische gemeente gesitueerd langsheen de N8 Kortrijk-Brussel tussen de kleinstedelijke gebieden Oudenaarde en Geraardsbergen te midden van de Vlaamse Ardennen.

De Vlaamse Ardennen worden gekenmerkt door een sterk versneden reliëf met een groot aantal beken. Kenmerkend zijn de beboste heuvels waarvan de toppen, afhankelijk van de ondergrond, begroeid zijn met bos met een rijke variatie aan levensgemeenschappen. Dit reliëfrijke cultuurlandschap heeft, naast de beboste heuvels, een open karakter. Onder open karakter verstaan we weinig opvallende bebouwde ruimte.

Brakel is een fusiegemeente bestaande uit 8 deelgemeenten: Nederbrakel, Opbrakel, Zegelsem, Elst, Michelbeke (+ een deel van St-Maria-Oudenhove), Parike en Everbeek-boven en Everbeek-beneden.

De zonevreemde woningen die opgenomen zijn in voorliggend RUP liggen verspreid op het grondgebied van de gemeente.



Kaart 2
Brakel op regionaal niveau

-  Regionale verbinding
-  Spoorwegen van regionaal belang
-  Hoofdwaterlopen
-  Stedelijke gebieden : concentratie van voorzieningen en wonen
-  Centrum gemeente
-  Structurende heuvelruggen ; beboste heuvelrij van de Vlaamse Ardennen
-  Beboste gebieden
-  Sterke gerichtheid op ...
-  Boven regionale gerichtheid op ...



Gemeentebestuur Brakel
1630/phm/april 2010

Afbeelding 1 Situering Brakel binnen de regio

(bron: GRS Brakel)

1.6 ALTERNATIEVEN VOOR HET PLANGEBIED

Er zijn geen inrichtings- of uitvoeringsalternatieven mogelijk, omdat het gaat om bestaande vergunde of vergund geachte woningen. Er worden geen bijkomende woningen toegelaten. Het betreft de bestemming van bestaand patrimonium dat onmogelijk verplaatst kan worden.

1.6.1 NULALTERNATIEF

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

Het nulalternatief behoudt de bestaande toestand van de zonevreemdheid van de woningen. De bestaande decretale mogelijkheden m.b.t. de zonevreemde woningen blijven van toepassing. Dit is echter geen relevante optie gezien de opmaak van een RUP als bindende bepaling opgenomen is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Brakel. Met het RUP wenst men een meerwaarde te bieden, namelijk de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde woningen juridisch-planologisch verankeren.

1.7 REIKWIJDTE

De reikwijdte van het RUP betreft de woningen en bijhorende huiskavels van de zonevreemde woningen gelegen op het grondgebied van de gemeente Brakel in ruimtelijk kwetsbare gebieden (zie art. 1.1.2 10° van de VCRO of onderdeel 2.4.2 pagina 13 van deze nota).

1.8 DETAILLERINGSGRAAD

Het RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied is een juridisch-planologisch initiatief op gemeentelijk niveau. In dit RUP wordt er gewerkt op het niveau van de kadastrale percelen, in functie van

het vastleggen van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor de betrokken zonevreemde woningen;

het vastleggen van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor de betrokken huiskavel van de zonevreemde woning.

De detailleringgraad van het RUP is hoger dan de detailleringgraad van het gewestplan.

2 PROBLEMATIEK ZONEVREEMDE WONINGEN

2.1 ONTSTAAN EN DEFINIËRING VAN HET BEGRIP 'ZONEVREEMDE WONING'

Het begrip 'zonevreemdheid' is ontstaan bij de invoering van de gewestplannen in de jaren zeventig. Op de gewestplannen is gebiedsdekkend bepaald welke functies toegelaten zijn in een gebied en welke niet. Niet alle toenmalige woningen zijn bij de inkleuring van de gewestplannen echter ingekleurd als gebieden waar wonen is toegelaten. Dit is een van de meest voorkomende oorzaken waarom woningen als zonevreemd worden beschouwd. Daarnaast kunnen ook andere oorzaken aan de basis liggen van de zonevreemdheid:

- Woningen die zonevreemd werden ingevolge de bijzondere bestemmingsvoorschriften van een BPA of RUP;
- woningen die vergund zijn krachtens afwijkingsregels in de wetgeving (bijvoorbeeld krachtens de opvulregel in het K.B. van 1972);
- gebouwen die voor een andere functie dan wonen zijn gebouwd, maar die via een functiewijziging een woonfunctie hebben verkregen;
- woningen die hun functie als bedrijfswoning verloren hebben (bijvoorbeeld een voormalige bedrijfswoning van een landbouwzettel die zijn activiteiten heeft stopgezet);
- woningen in vervallen verkavelingen.

Samengevat kan gesteld worden dat een woning zonevreemd is als ze cumulatief gelegen is:

- Buiten gebieden waarbinnen het verordenende geldende plan van aanleg (gewestplan, APA of BPA) of het ruimtelijk

uitvoeringsplan (gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk RUP) wonen toestaat;

- buiten goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen.

2.2 DEFINITIE 'ZONEVREEMDE WONING'

Artikel 4.1.1. 17° van de VCRO geeft een definitie van **zonevreemde constructies**:

“hetzij een constructie die niet beantwoordt aan de voor het perceel geldende bestemmingsvoorschriften en die niet gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling, hetzij een constructie die gelegen is in een reservatiestrook en die niet behoort tot de nutswerken waarvoor de reservatiestrook is afgebakend.”

Men spreekt enkel over een **zonevreemde woning** als het ook daadwerkelijk om een woning gaat. Art. 4.1.1 16° van de VCRO geeft als definitie van woning:

“een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode.”

Een woning wordt hierin als volgt omschreven:

“elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.”

2.3 ZONEVREEMD VERSUS ILLEGAAL

2.3.1 ILLEGAAL

Het zonevreemd zijn van een woning, doet geen uitspraak over het al dan niet vergund zijn van een woning. Een illegale woning is een gebouw waarvoor **geen vergunningen** zijn afgeleverd of waarvan de kenmerken en functies niet in overeenstemming zijn met de vergunningen die ervoor zijn afgeleverd.

2.3.2 VERGUND

Een gebouw is vergund indien het beschikt over een **geldige stedenbouwkundige vergunning**, zowel voor wat betreft het gebouw zelf als voor de functie die erin wordt uitgeoefend.

2.3.3 VERMOEDEN VAN VERGUNNING

Sinds de inwerkingtreding van de VCRO bestaat ook 'vermoeden van vergunning' (ook 'vergund geacht' genaamd, zie art. 4.2.14 §1 van de VCRO). Het gaat om volgende gevallen:

▼ Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van de VCRO te allen tijde geacht te zijn vergund;

▼ bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van de codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Tenzij het gaat om een constructie gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, kan het tegenbewijs ook niet meer worden geleverd eens de constructie gedurende één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister, waarbij 1 september 2009 als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn geldt (voor die gemeenten die op die datum reeds over een goedgekeurd vergunningenregister beschikten).

Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de beide bovenstaande voorwaarden voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in artikel 4.2.14, gedekt.

Artikel 4.2.14 heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.

2.4 HUIDIG WETGEVEND KADER VOOR ZONEVREEMDE WONINGEN

2.4.1 STABILITEITSWERKEN

Artikel 4.4.2 §1 stelt dat in een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften. Onder stabiliteitswerken wordt verstaan (zie art. 4.1.1 11° van de VCRO):

“werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals (i) het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen en (ii) het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenburen of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.”

2.4.2 BASISRECHTEN VOOR ZONEVREEMDE WONINGEN

Artikels 4.4.10 tot en met 4.4.15 van de VCRO behandelen de basisrechten voor bestaande zonevreemde woningen. Deze basisrechten zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevreemde constructies.

Een **hoofdzakelijk vergunde constructie** is (zie art. 4.4.1 7° van de VCRO):

“een stedenbouwkundige vergunningstoestand, waarbij geldt dat [...] 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.”

Onder **verkrot** wordt verstaan (zie art. 4.4.1 15° van de VCRO):

“niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit”.

Op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal en er geen vergunningsplichtige functiewijzigingen worden doorgevoerd, zijn volgende basisrechten van toepassing:

Tabel 1 Basisrechten zonevremde woningen

BASISRECHT	BUITEN RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIED OF BINNEN PARKGEBIED	BINNEN RUIMTELIJK KWETSBAAR GEBIED OF BINNEN RECREATIEGEBIED
Verbouwen	JA	JA
Herbouwen op dezelfde plaats (minstens ¾ van de woonoppervlakte tussen de oude en de nieuwe woning overlapt)	JA, indien het maximale volume van de herbouwde woning wordt beperkt tot 1000m ³	NEE
Herbouwen op gewijzigde plaats	JA, indien de bestaande woning getroffen is door een rooilijn en/of zich bevindt in een	NEE

¹ De tuinaccommodaties waaronder ook de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het (de) gebouw(en) zijn enkel toegestaan indien er geen

	achtertuintbouwzone en/of de verplaatsing volgt i.f.v. de goede ruimtelijke ordening; en op voorwaarde dat het maximale volume wordt beperkt tot 1000m ³ en op voorwaarde dat de herbouwde woning ofwel dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde constructie en/of de nieuwe toestand een betere plaatselijke aanleg oplevert.	
Uitbreiden	JA, indien bouwvolume beperkt blijft tot 1000m ³	NEE
Nevenfuncties/ Functiewijzigingen	Kantoor- en dienstenfunctie, vrij beroep max. 100m ² en kleiner dan woonoppervlakte, toeristische logies (8 entiteiten en geen café of restaurant), Bestaande losstaande bijgebouwen (garages, voormalige stallen) kunnen verbouwd/herbouwd worden. Uitbreiden of het plaatsen van nieuwe bijgebouwen tot 40m ² en 3,5m hoogte.	NEE
Bijgebouwen (zonder vergunningsplicht)	Bestaande losstaande bijgebouwen (garages, voormalige stallen) kunnen verbouwd worden. Herbouwd is niet mogelijk.	Bestaande losstaande bijgebouwen (garages, voormalige stallen) kunnen verbouwd worden.
Tuinaccommodatie (zonder vergunningsplicht) ¹	Strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar de het (de) gebouw(en), afsluitingen in zij- en achtertuin tot 2m hoogte, toegangspoorten en open afsluitingen tot 2m,	Strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het (de) gebouw(en), afsluitingen in zij- en achtertuin tot 2m hoogte, toegangspoorten en open afsluitingen tot 2m,

beschermde vegetaties hiervoor moeten wijken. In enkele gevallen zijn deze tuinaccommodaties dus toch vergunningsplichtig.

gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin, niet-overdekte constructies (zwembaden, terrassen) tot 80m ² , kleine tuinconstructies (barbecues, speeltoestellen, tuinornamenten, brievenbussen,...), opslag tot 10m ³ , 1 verplaatsbare inrichting	gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin, kleine tuinconstructies (barbecues, speeltoestellen, tuinornamenten, brievenbussen,...)
---	---

Onder ruimtelijk kwetsbare gebieden worden volgende gebieden gerekend (zie art. 1.1.2 10° van de VCRO):

➤ De volgende gebieden, aangewezen op plannen van aanleg:

1. agrarische gebieden met ecologisch belang;
2. agrarische gebieden met ecologische waarde;
3. bosgebieden;
4. brongebieden;
5. groengebieden;
6. natuurgebieden;
7. natuurgebieden met wetenschappelijke waarde;
8. natuurontwikkelingsgebieden;
9. natuurreservaten;
10. overstromingsgebieden;
11. parkgebieden;
12. valleigebieden.

➤ gebieden, aangewezen op ruimtelijke uitvoeringsplannen, en sorterend onder één van volgende categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding:

1. bos;
2. parkgebied;
3. reservaat en natuur.

➤ het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), bestaande uit de gebiedscategorieën Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote

Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO), vermeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk milieu.

➤ de beschermde duingebieden en de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens artikel 52, §1, van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud.

Het dient opgemerkt dat parkgebieden in de VCRO beschreven worden als ruimtelijk kwetsbare gebieden, maar op het vlak van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen worden **parkgebieden niet als ruimtelijk kwetsbare gebieden** beschouwd. Voor de **recreatiegebieden** geldt het tegengestelde: recreatiegebieden zijn niet als **ruimtelijk kwetsbaar gebied** aangeduid, maar worden op het vlak van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen wel als ruimtelijk kwetsbaar gebied beschouwd.

Onder **verbouwen** wordt verstaan (zie art. 4.1.1 12° van de VCRO):

“aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Het aanbrenge van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter wordt beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.”

Onder **herbouwen** wordt verstaan (zie art. 4.1.1 6° van de VCRO):

“een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.”

2.4.3 RECENT AFGEBROKEN ZONEVREEMDE WONINGEN

De basisrechten gelden ook voor recent geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevreemde woningen. Er dient voldaan te zijn aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- Voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;
- de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Onder het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie wordt het bouwvolume voorafgaand aan de afbraak verstaan.

De basisrechten voor recent afgebroken zonevreemde constructies zijn echter niet van toepassing in ruimtelijk kwetsbare gebied, met uitzondering van parkgebieden, of recreatiegebieden.

2.4.4 VERNIETIGING OF BESCHADIGING DOOR VREEMDE OORZAAK

Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen **herstelwerken** worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- De woning werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk bewoond, waarbij de bewoning kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen;
- de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet

door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging;

- het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot:
 - het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1000m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde;
 - 1000m³, indien de woning gelegen is in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde.
- het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.

2.4.5 BESCHERMDE MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN EN LANDSCHAPPEN

Art. 4.4.6 van de VCRO stelt dat in een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

2.4.6 ZONEVREEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN

Art. 4.4.23 van de VCRO stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- Het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:
 - het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,

- het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
 - **ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden** en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
 - recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” sorteren;
- de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot de vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen (en wijziging BS 19 november 2015) stelt dat een functiewijziging slechts is toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie (er hoeven aan het gebouw of gebouwencomplex geen ingrijpende werken uitgevoerd te worden uit financieel of bouwtechnisch oogpunt voor de nieuwe functie).

2.4.6.1 ZONEVRIJEMDE FUNCTIEWIJZIGINGEN IN GEBOUWEN OPGENOMEN IN DE INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

Het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot de vaststelling van de lijst van **zonevrije functiewijzigingen** (art. 10) stelt dat met toepassing van artikel 4.4.23 van de VCRO een vergunning verleend kan worden voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een

gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de **inventaris van het bouwkundige erfgoed**, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;
- de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;
- de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze;
- het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed dat belast is met het uitvoeren van het beleid inzake onroerend erfgoed brengt een gunstig advies uit over de aanvraag. Ze spreekt zich minstens uit over de in 1°, 2° en 3° vermelde voorwaarden.

Deze zonevrije functiewijzigingen gelden echter niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

2.4.7 VRIJSTELLING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGSPLICHT

Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (BS 10/09/2010 en latere wijzigingen) bepaalt dat voor onderstaande handelingen in, aan en bij woningen **geen stedenbouwkundige vergunning** vereist is (hoofdstuk 2 art. 2.1 van het betreffende besluit). Indien de handelingen **vermeld in art. 2.1, 8°, 11°, 12° en 13° gesitueerd zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied (met uitzondering van parkgebied) geldt de vrijstelling van vergunning niet.**

- 1° gebruikelijke ondergrondse constructies als ze niet voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook liggen;
- 2° handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken;

3° zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak, tot maximaal 1 meter boven de dakrand, en zonnepanelen of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak;

4° binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken;

5° afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin;

6° toegangspoorten en open afsluitingen tot een hoogte van twee meter;

7° gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin;

8° de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;

9° de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen. Deze vrijstelling van vergunningsplicht geldt niet voor het overwelven of inbuizen van grachten;

10° de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen;

11° *van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter;*

12° *het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 kubieke meter, niet zichtbaar vanaf de openbare weg;*

13° *het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen;*

14° gebruikelijke constructies zoals ventilatiebuizen, airco's, schoorsteenpijpen, schoorstenen, dakgoten en hemelwaterafvoerbuizen aan of op een woning, op voorwaarde dat ze niet meer dan drie meter boven de nok van de woning uitsteken;

15° de plaatsing van elektrische laadpalen;

16° de plaatsing van glasbollen, kledingcontainers en andere boven- of ondergrondse houders voor de selectieve verzameling en ophaling van afval, voor zover de gezamenlijke oppervlakte kleiner is dan tien vierkante meter.

Artikel 2.2. van dit besluit stelt dat bovenstaande vrijstellingen enkel gelden als de handelingen voldoen aan al de volgende voorwaarden:

1° *de handelingen, vermeld in artikel 2.1, 1° tot 5°, 8°, 9°, 11° tot 14° en 16°, worden volledig uitgevoerd binnen een straal van 30 meter van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte residentiële woning of bedrijfswoning;*

2° *er wordt geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd;*

3° *het aantal woongelegenheden blijft ongewijzigd;*

4° (...)

5° ***de handelingen, vermeld in art. 2.1, 8°, 11°, 12° en 13° zijn niet gesitueerd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebied.***

Tot voor kort werden zonevreemde woningen in parkgebied strenger beoordeeld voor wat de vrijgestelde handelingen betreffen, gezien bepaalde handelingen in, aan en bij woningen in parkgebied namelijk niet waren vrijgesteld. Deze strengere behandeling stond echter haaks op de bepalingen van de VCRO waarin zonevreemde woningen in parkgebied dezelfde decretale basisrechten genieten als zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied. De wijziging van het besluit dd. 17 januari 2014 heeft gezorgd voor een **uniformisering** van de **vrijstellingsgronden** voor

parkgebieden en ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden omdat men van oordeel is dat de opgesomde constructies een minimale impact hebben en geenszins de natuurwaarde of landschappelijke waarde van de parkgebieden in het gedrang brengen.

2.4.8 GEVELISOLATIE

In het kader van de optimalisatie en energie-efficiëntie van het gebouwenpatrimonium is het aangewezen om bestaande woningen te isoleren.

Het bouwvolume staat in de VCRO gedefinieerd als 'het bruto-bouwvolume met inbegrip van buitenmuren en dak', wat betekent dat het bouwvolume van een constructie/woning moet gerekend worden aan de buitenzijde en dat het aanbrengen van isolatie aan de buitenzijde resulteert tot een volumetoename.

Door de definitie van 'verbouwen' aan te vullen (zie art. 4.1.1 12° van de VCRO), wordt het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning tot een maximum van 26 centimeter beschouwd als aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume.

Zo kunnen de zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (die volgens de VCRO nooit kunnen uitbreiden) en de zonevrije woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied (die in geval van een bestaand volume $\geq 1000\text{m}^3$ niet kunnen uitbreiden) toch aan de buitenzijde isoleren.

2.5 MEERWAARDE VAN EEN RUP ZONEVRIE WONINGEN

De basisrechten die vastgelegd zijn in de VCRO zijn geldig voor alle zonevrije woningen. Deze basisrechten kunnen echter aangevuld of uitgebreid worden door middel van een RUP (zie art. 4.4.10 van de VCRO). Volgens hetzelfde artikel is het ook mogelijk strengere voorwaarden te bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Zoals zal blijken liggen een ruim aantal woningen geïsoleerd in het ruimtelijk kwetsbaar gebied van de gemeente Brakel. De gemeente is er echter niet van overtuigd dat de hogere overheid bereid is om deze woningen op termijn te verwerven. Een uitdoofbeleid voor al deze woningen is dan ook niet realistisch. Om deze reden is de gemeente van oordeel dat de eigenaars van vergunde of vergund geachte woningen de mogelijkheid moeten krijgen om de woonkwaliteit van hun woning op een duurzame manier te garanderen. De gemeente wenst echter een gedifferentieerd beleid te voeren om rekening te kunnen houden met het ruimtelijk-ecologisch functioneren van het ruimtelijk kwetsbaar gebied waarin de woningen gelegen zijn.

3 PLANNINGSCONTEXT

3.1 INLEIDING

Volgens artikel 2.1.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 wordt een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient bovendien te kaderen in de gewenste ruimtelijke structuur van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan.

In wat volgt, wordt het RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' gepositioneerd ten opzichte van de verschillende structuur- en beleidsplannen.

Met volgende structuurplannen en/of ruimtelijke ontwikkelingsplannen dient rekening gehouden te worden in de verdere ontwikkeling van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;
- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen;
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brakel.

3.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is op 23 september 1997 goedgekeurd. De bindende bepalingen ervan zijn door het Vlaams Parlement bekrachtigd op 19 november 1997.

Na een eerste herziening in 2003/2004 heeft de Vlaamse Regering op 10 december 2010 een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen zijn op 16 februari 2011 bekrachtigd door het Vlaams Parlement. Het gaat voornamelijk om een actualisering van het cijfermateriaal. Daarnaast worden enkele knelpunten aangepakt. De Vlaamse Regering is op 28 januari 2011 het proces gestart dat

moet leiden tot de vaststelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Dit beleidsplan bouwt voort op de robuuste krijtlijnen van het RSV.

Het RSV bepaalt geen specifieke elementen met betrekking tot zonevrije woningen. RUP's dienen echter steeds vanuit de algemene visie van het RSV opgemaakt te worden.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop, uitgedrukt als '**Vlaanderen: open en stedelijk**'. Met deze metafoer wenst het RSV een trendbreuk te realiseren die een versterking van het buitengebied beoogt en een versnippering ervan tegengaat door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur.

Dit wordt vertaald in het concept van de **gedeconcentreerde bundeling** waarbij een selectieve concentratie wordt nagestreefd van de groei van wonen, werken en andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie moeten de stedelijke gebieden worden versterkt waarbij er activiteiten worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Brakel maakt volgens het RSV deel uit van het buitengebied.

3.2.1 DOELSTELLINGEN VAN HET BUITENGEBIED

Ten aanzien van het buitengebied streeft het RSV volgende doelstellingen na:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (landbouw, natuur, wonen en het werken op het niveau van het buitengebied);
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten);
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;

- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

3.2.2 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De nederzettingsstructuur in het buitengebied bestaat uit het samenhangend geheel van gehuchten, dorpen, linten en verspreide bebouwing in de open ruimte.

Het RSV stelt dat wonen in het buitengebied geconcentreerd dient te worden in de woonkernen en de hoofddorpen waarbij multifunctionaliteit en verweving van functies nagestreefd dient te worden. De verdere groei van de lint- en verspreide bebouwing dient daarentegen afgeremd te worden.

3.3 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) werd op 18 februari 2004 definitief goedgekeurd en gedeeltelijk herzien op 18 juli 2012.

3.3.1 DEELRUIMTE 'ZUIDELIJK OPENRUIMTEGEBIED'

Er worden in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen verschillende hoofd- en deelruimten onderscheiden. Voor elk van deze deelruimten worden de uitgangspunten voor het beleid en de ruimtelijke visie en concepten geformuleerd.

Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen behoort de gemeente Brakel tot de deelruimte 'Zuidelijk openruimtegebied', dat onder meer de Scheldevallei, de Vlaamse Ardennen, de Zwalmstreek en de Dendervallei omvat. Het is een onderdeel van wat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid wordt als een groot aaneengesloten

openruimtegebied tussen de verstedelijkingszones Brussel, Charleroi/Bergen, Gent en Kortrijk/Lille.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het zuidelijk openruimtegebied wordt verwoord met de slagzin 'het zuidelijk openruimtegebied als landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang'. Binnen het zuidelijk openruimtegebied is het beleid gericht op het leefbaar maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Er wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van een leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

Volgende ruimtelijke principes worden vooropgesteld:

- het fysisch systeem als kapstok voor de landschapsvormende functies bos, natuur en landbouw (in de Vlaamse Ardennen moeten de landschapselementen in het kleinschalig landschap en het bocagekarakter in de valleien intact gehouden en hersteld worden en moeten de waardevolle boscomplexen op de getuigenheuvels behouden en versterkt worden, onder meer gericht op het beter ecologisch functioneren); het cultuurhistorisch landschap behouden en versterken, komt de toeristisch-recreatieve potenties ten goede en laat de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke functies toe;
- het behoud en versterken van het hiërarchisch spreidingspatroon en de cultuurhistorische waarde van de nederzettingen: het verspreid patroon van typische kleine dorpen met een eigen karakter maakt deel uit van het landschap. Dit patroon moet behouden blijven, verdichting of aaneengroeien van de kernen moet worden tegengegaan. Bij verdere ontwikkeling van de nederzettingsstructuur moet rekening gehouden worden met belang van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de nederzettingen en het omgevende landschap in het toeristisch-recreatief gebeuren van de streek;

- de kleine steden als ontwikkelingspolen in de regio: woonondersteunende voorzieningen, bedrijvigheid en diensten van bovenlokaal niveau worden gesitueerd in de stedelijke kernen;
- een ontsluitingssysteem gericht op de leefbaarheid van de stedelijk-economische structuur en op het vrijwaren van het rustig karakter van het buitengebied.

3.3.2 SELECTIE VAN HOOFDDORPEN EN WOONKERNEN

Hoofddorpen en woonkernen zijn die kernen in het buitengebied die van structureel belang zijn binnen de provinciale nederzettingsstructuur. Ze vullen de stedelijke gebieden aan als centrale plaatsen op lokaal niveau.

Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van **woonkernen** omdat zij als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein worden beschouwd. Inzake wonen en voorzieningen is er echter geen verschil in de taakstelling tussen hoofddorpen en woonkernen.

In Brakel zijn Nederbrakel en Oprakel samen als hoofddorp geselecteerd. Volgende kernen zijn in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen als woonkern aangeduid:

- ▣ Parike;
- ▣ Elst;
- ▣ Michelbeke;
- ▣ Zegelsem.

Everbeek-Beneden en Everbeek-Boven zijn niet opgenomen in het PRS als hoofddorpen en woonkernen. Bijgevolg worden deze aangeduid als landelijke dorpen.

3.3.3 RUIMTELIJK BELEID MET BETREKKING TOT DE BEWONING IN HET BUITENGEBIED

Met betrekking tot de differentiatie van de woningvoorraad komen de nederzettingen in het buitengebied (woningen, landhuizen, hofsteden, verlaten landbouwbedrijven) tegemoet aan een specifieke en steeds aanwezige vraag inzake wonen.

De meeste eigendommen zijn alleenstaand. Vele daarvan situeren zich op ruime percelen en hebben een belangrijk bouwvolume. Deze eigendommen zijn ook vaak vanwege hun typologie (dakhelling, materiaalgebruik) en historische aanwezigheid belangrijke beeldbepalende elementen in het landschap. Daarnaast zijn er in de verspreide bebouwing heel wat oude woningen en woningen zonder klein comfort. Vaak gaat het om kleinere, oude hoeven.

Al deze eigendommen zijn vaak vanwege hun historische aanwezigheid belangrijke **beeldbepalende elementen** in het landschap. Voor deze eigendommen die vooral in de landelijke gemeenten een belangrijke rol vervullen in het kader van een kwalitatieve inlossing van de woningbehoefte, komt het de gemeente toe een **passend ontwikkelingsperspectief** te bieden dat de blijvende aanwending van deze eigendommen mogelijk kan maken. Voor de eigendommen met groot bouwvolume moet de aanwending voor meer ruimtebehoevende residentiële functies (cf. ruimtebehoevende hobby's zoals hobbypaardenhouderij, hobbylandbouw, privé-collecties van grote objecten, kunst enz.) mogelijk gemaakt worden. Dit ontwikkelingsperspectief zal rekening houden met **de draagkracht van het gebied zowel ruimtelijk als functioneel**.

Tevens moet op gemeentelijk vlak worden onderzocht welke ruimtelijk aanvaardbare **functiewijzigingen** mogelijk zijn (wonen, horeca, aanvaardbare en verweefbare economische activiteit, enz.), voor het invullen van de hele waaier van bebouwing in het buitengebied: van de individuele woning tot meer typische bebouwing zoals bv. vierkantshoeven, wind- en watermolens, industrieel en pre-industrieel archeologisch patrimonium (bv. steenbakkerijen, vlasroterijen, papiermolens) en andere grotere landelijke complexen.

Aldus wordt tevens in het perspectief van de duurzame omgang met bestaande infrastructuur, een optimaal, functioneel en ruimtelijk verantwoord toekomstig gebruik nagestreefd.

Gezien een aantal van die eigendommen thans geheel (of gedeeltelijk)² zonevreemd zijn, zal deze gemeentelijke visie tevens de onderbouwing zijn voor de ontwikkeling van een passend juridisch kader (gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) voor het thans zonevreemd bebouwd patrimonium en de direct eraan gerelateerde gronden/kavel³. Conform de beschikkingen van het RSV mag zulks niet leiden tot het creëren van bijkomende bouwgronden voor nieuwe woongelegenheden waar dit thans niet mogelijk is in de op dit moment van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Algemene ontwikkelingsperspectieven voor het zonevreemd patrimonium die gemeentedeckend zijn, kunnen verder gedetailleerd worden in kwetsbare en/of stedenbouwkundig gevoelige deelgebieden.

Aldus kunnen uiteenlopende ontwikkelingsperspectieven aanvaard worden maar deze moeten steeds **voldoende onderbouwd** worden **vanuit een ruimtelijke visie** en verantwoord worden vanuit een respect voor de **typische streekgebonden bebouwingstypologie**.

3.3.4 GEWENSTE OPENRUIMTESTRUCTUREN

De open ruimte is een schaars goed. Om het functioneren van de openruimtefuncties maximaal te garanderen, zal de open ruimte zoveel mogelijk behouden en beschermd worden.

3.3.4.1 GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Wat de gewenste landschappelijke structuur betreft, vormt de indeling in traditionele landschappen de basis van het ruimtelijk beleid. Binnen de onderscheiden eenheden van traditionele landschappen kunnen een aantal

² Het komt voor dat bestaande eigendommen (meestal zijdelings) slechts deels zijn opgenomen in een geëigende zone (meestal woongebied met landelijk karakter) volgens het gewestplan, zodat de bebouwing zelf of bijhorende grond (huiskavel) getroffen is door gedeeltelijke zonevreemdheid; waardoor juridische onduidelijkheid bestaat naar vergunningen toe voor opritten, bijgebouwen of in bepaalde gevallen zelfs voor het hoofdgebouw. Het komt de gemeente toe om in het kader van de gebiedsdekkende oplossing die ze uitwerkt voor de (totaal) zonevreemde eigendommen ook hiervoor een juridische oplossing te formuleren (door bv het woongebied met landelijk karakter op de ware grenzen van de eigendom te "betrekken").

gebieden geselecteerd worden die (i) ofwel verwijzen naar de toestand die toenmaals was (cf. relictzones en ankerplaatsen) (ii) ofwel als een nieuw landschap geïdentificeerd kunnen worden. Voor elk van de verschillende eenheden van traditionele landschappen worden ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld. Daarnaast worden een aantal valorisatieperspectieven geformuleerd. Hoewel deze beleidsmatig minder zwaar doorwegen dan de ontwikkelingsperspectieven, zal er rekening mee gehouden worden bij de uitwerking van provinciale projecten en bij het opvolgen en begeleiden van de gemeentelijke planningsprocessen. Valorisatieprojecten zijn richtinggevend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar vormen geen toetsingskader als dusdanig. Brakel is gelegen in traditionele landschappen, namelijk de 'Zwalmstreek' en de 'Vlaamse Ardennen'. De ruimtelijke valorisatieperspectieven voor de landschapsregio '**Zwalmsteek**' zijn de volgende:

- vermijden lintbebouwing en groeperen van de nieuwbouw bij bestaande kernen;
- vrijwaren van de kwaliteit van de open ruimte (visuele vervuiling); bestrijden bodemerosie;
- herstellen en intact houden van de kleine landschapselementen en het bocagekarakter in de valleien.

De ruimtelijke valorisatieperspectieven voor de landschapsregio '**Vlaamse Ardennen**' omvatten:

- vrijwaren van de kwaliteit van de open ruimte (visuele vervuiling);
- bestrijden bodemerosie en extreme betredingsdruk;

³ Met "de eraan gerelateerde gronden" wordt niet geduïd op eraan gelegen gronden, doch op die delen van de eigendom waar het gebouw op gelegen is en er zowel ruimtelijk als functioneel aan gerelateerd zijn en er aldus één geheel mee uit maken (vb. tuin, ruimte voor oprit, de boomgaard bij een huis, het gronddeel waar een schuur opstaat die bij een landhuis hoort, ...); de begrenzing ervan vindt plaats op basis van een duidelijk herkenbaar specifiek gebruik of op basis van in het landschap duidelijk herkenbare elementen. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt dit gedefinieerd als 'kavel'.

herstellen en intact houden van de kleine landschapselementen en het bocagekarakter in de valleien.

Daarnaast wordt het behoud van de landschapsrelicten voorop gesteld, naast het rekening houden met de omgeving en de context waarin ankerplaatsen en historische bakens tot stand kwamen.

De structuurbepalende reliëfelement 'Heuvelrug tussen Ronse en Brakel' behoort tot de gewenste landschappelijke structuur op provinciaal niveau.

De Zwalm en de Molenbeek naar de Dender zijn de structuurbepalende hydrografische elementen op het grondgebied van Brakel.

In het zuiden en westen van het grondgebied zijn enkele boscomplexen gelegen, aangeduid als 'boscomplex van Kluisbos-Heynsdale-Hotond-Muziekbos-Brakelbos-Hayesbos', die als structuurbepalend zijn aangeduid in het PRS.

3.3.4.2 GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR

Het ruimtelijk beleid i.v.m. natuur is nauw verweven met het sectoraal beleid natuur. Zo verwijzen de termen Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) uit het RSV naar het decreet houdende het Natuurbehoud en het Natuurlijk milieu van 21 oktober 1997. Dat decreet bepaalt dat het VEN uit Grote Eenheden Natuur (GEN's) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO's) bestaat en het IVON uit de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden. De GEN's, GENO's en natuurverwevingsgebieden die volgens het RSV zullen worden afgebakend in ruimtelijke uitvoeringsplannen, moeten overeenkomen met de gebieden zoals bedoeld in het natuurdecreet.

In het RSV en het natuurdecreet worden de doelstellingen van het natuurbehoud voor de diverse overheidsinstanties vastgelegd. Zo wordt gesteld dat 125.000 ha **Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)** dient afgebakend en ingericht te worden door het Vlaams Gewest. Het VEN bestaat uit **Grote Eenheden Natuur (GEN)** en **Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling**

(GENO). In het VEN is **natuur de hoofdfunctie**. Daarnaast dient 150.000 ha natuurverwevingsgebied te worden afgebakend op Vlaams niveau. Die verwevingsgebieden sluiten grotendeels aan op de VEN-gebieden. De functies landbouw, bosbouw, natuur zijn er nevensgeschikt en andere functies ondergeschikt en landbouw, bosbouw, en natuur komen er gedifferentieerd voor.

De provincies hebben o.m. als taak de afbakening en inrichting van de **natuurverbindingsgebieden**. Er is geen oppervlakte vastgelegd voor die verbindingsgebieden. De **natuurfunctie** is er **ondergeschikt** aan de primaire hoofdfunctie (doorgaans landbouw, bosbouw, enz.). Behoudens voornoemde hoofdfuncties is de voornaamste doelstelling van die gebieden het met elkaar verbinden van de VEN- en natuurverwevingsgebieden zodat genetische uitwisseling tussen populaties mogelijk is. Het zijn ruimtes die groter zijn dan enkel de elementen die voor de natuurverbinding (zullen) zorgen.

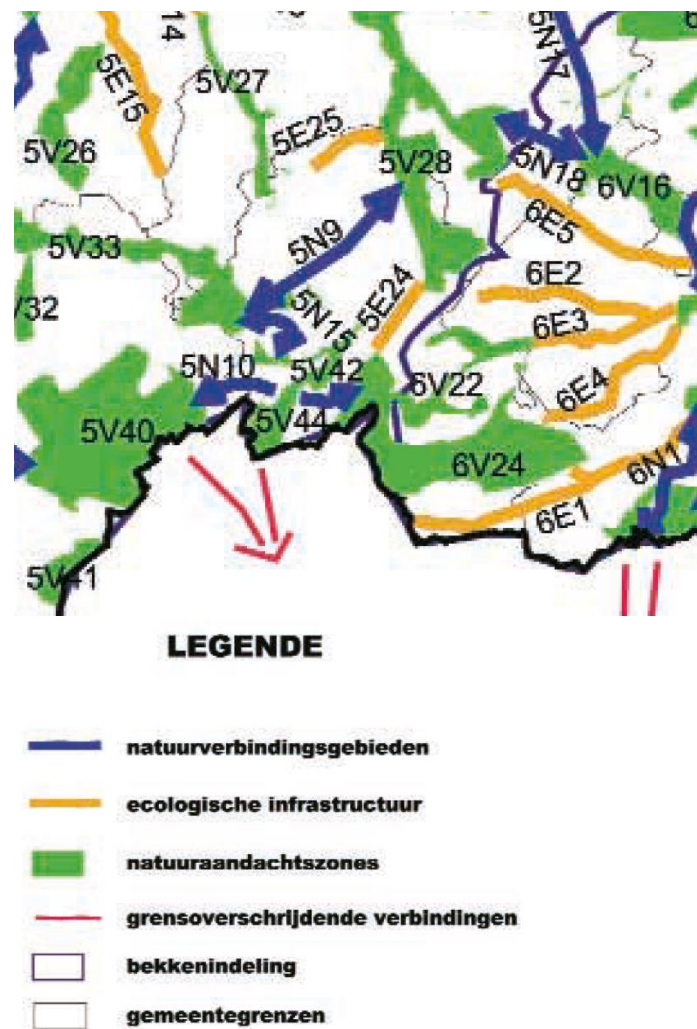
Naast het VEN en het IVON wordt de natuurlijke structuur vervolledigd door de zogenaamde ecologische infrastructuur. De **ecologische infrastructuur** bestaat uit de natuur- en bosgebieden die niet tot het VEN noch tot het IVON behoren, de kleine landschapselementen (holle wegen, taluds, houtkanten, bomenrijen, bronnen, poelen, rietkragen, enz.) en uit de natuur in de bebouwde omgeving, met name de natuur-, bos- en parkgebieden, beek- en riviervalleien, natuurelementen (wegbermen, enz.) in de stedelijke gebieden of in de kernen van het buitengebied.

In het PRS selecteert de provincie natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang en formuleert voor deze selecties specifieke ontwikkelingsperspectieven. De gedetailleerde afbakening van die gebieden wordt gedaan via provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Deze selectie en afbakening kan echter pas gebeuren wanneer de VEN- en de natuurverwevingsgebieden afgebakend zijn door het Vlaamse Gewest. Omdat, op het moment dat het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan werd

opgemaakt deze afbakening nog niet volledig gerealiseerd is, wordt uitgegaan van een hypothese van gebieden die mogelijk als VEN of natuurverwevingsgebied zullen worden afgebakend, de zogenaamde 'natuuraandachtszones'. De gewenste natuurlijke structuur omvat volgende elementen:

- ▶ **Natuuraandachtszones**
 - 5V27: Moldergembeek – Boekelbeek
 - 5V28: Zwalm
 - 5V33: Maarkebeek – Burreken
 - 5V42: Draaikolk
 - 5V44: Brakelbos – Sassegembeek
 - 6V22: Parikebos – Steenbergbos – Bovenkwartier
 - 6V24: Terkleppebeek - Pevenage - Benedenkwartier
- ▶ **Natuurverbindingsgebieden**
 - 5N9: Overgangsgebied Leemstreek – Zandleemstreek (Zegelsem, (knot)bomenrijen, bosjes)
 - 5N10: Heuvelrug getuigenheuvels Vlaamse Ardennen ((knot)bomenrijen, helling en kwelbosjes en -graslanden, valleibosjes en -graslanden)
 - 5N15: Hul Kanakkendries (bosjes)
- ▶ **Ecologische infrastructuur**
 - 5E24: Doornbosbeek (bomenrijen, (bron)bosjes, natte graslanden)
 - 5E25: Boembeek (bomenrijen, (bron)bosjes, natte graslanden)
 - 6E1: Terkleppebeek – Binchebeek – Molenbeek (Brakel-Geraardsbergen, bomenrijen, kwel- en bronbosjes, nat (kwel)grasland, ruigte)



Afbeelding 3 Natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

3.3.4.3 GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

De taak van de provincie op vlak van land- en tuinbouw is het aangeven van ontwikkelingsperspectieven en maatregelen voor de agrarische macrostructuur. Het kader waarbinnen dit moet gebeuren wordt gegeven in het RSV: de Vlaamse overheid zal in ruimtelijke uitvoeringsplannen 750.000 ha agrarisch gebied afbakenen, waarvan 70.000 ha natuurverwevingsgebied. Daarnaast zal de Vlaamse overheid ook bouwrijpe zones afbakenen.

Voor de provinciale en lokale overheden komt het erop aan binnen de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur maatregelen uit te werken die het agrarisch gebied ruimtelijk-structureel versterken. Hierbij is een belangrijk aandachtspunt het beperken en/of kanaliseren van het 'zonevreemd' gebruik in het agrarisch gebied (wonen, landbouwaanverwante activiteiten, plattelandstoerisme, enz). Zeker in de open landbouwgebieden komt het erop aan het agrarisch grondgebruik te bestendigen en de open ruimte te behouden.

In de komende jaren zal naar verwachting in stijgende mate sprake zijn van agrarische bedrijfsbeëindigingen. Gezien de toename van deze problematiek in het buitengebied is een zorgvuldige benadering gewenst.

Er moet vertrokken worden van het principe dat in agrarische gebouwen de agrarische functie zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Als er bij bedrijfsbeëindiging bedrijfsgebouwen m.i.v. woningen vrijkomen, moeten ze integraal deel uitmaken van de agrarische structuur en moeten ze prioritair in aanmerking komen voor nieuwe of herlokalisierende agrarische bedrijven. Er wordt dus vastgehouden aan het uitgangspunt om niet-agrarische ontwikkelingen in het agrarische gebied niet toe te staan.

Gezien echter de uitbreiding van de problematiek en de onwenselijkheid van leegstand in het buitengebied, kan het nuttig zijn om aanvullend op bovengenoemd beleidsuitgangspunt de mogelijkheden voor een passend gebruik uit te breiden. Daarbij zou het uitgangspunt moeten zijn dat nieuwe

functies moeten passen bij de aard van het buitengebied en dat de schaal van de bebouwing geen schadelijke gevolgen mag hebben voor de agrarische productiefunctie en de andere functies van het buitengebied. Dit zou ook geen onevenredige toename van de mobiliteit tot gevolg mogen hebben. Bij het zoeken naar passende functies voor de overige vrijkomende gebouwen dient aansluiting gezocht te worden bij de primaire hoofdfuncties en de ontwikkelingsrichting van het gebied (landbouw, natuur en bos).

3.3.5 GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

Vanuit het RSV worden een aantal specifieke taken m.b.t. toerisme en recreatie verwezen naar het PRS, namelijk:

- ▶ Het uitwerken van een **visie** op de toeristisch-recreatieve infrastructuur;
- ▶ het aanduiden van **toeristische knooppunten** of **netwerken**, en gebieden van primair toeristisch-recreatief belang.

De essentie van de visie op de toeristisch-recreatieve infrastructuur is de aanduiding van gebieden waar hoogdynamische infrastructuur kan worden ingeplant en gebieden waar dit moet worden vermeden.

Brakel behoort tot het toeristisch-recreatief netwerk van de **Vlaamse Ardennen**. In het toeristisch-recreatief netwerk Vlaamse Ardennen wordt nieuwe grootschalige verblijfsinfrastructuur (bv. terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven) voorzien in de stedelijke gebieden. In het buitengebiedgedeelte van het gebied zijn kleinschalige verblijfselementen (zoals hoeve- of plattelandsverblijven en pensions in landelijke kernen) wenselijk. De verdere versterking van de landschappelijke eigenheid en kwaliteiten van de Vlaamse Ardennen vormt de motor voor het toeristisch-recreatief gebeuren. De mogelijkheid tot recreatief medegebruik van de open ruimten en de bossen wordt versterkt.

3.3.6 PARTIËLE HERZIENING PRS

Naar aanleiding van de laatste herziening van RSV heeft het provinciebestuur Oost-Vlaanderen een partiële herziening van het PRS doorgevoerd. Op 18 juli 2012 is deze partiële herziening door de minister goedgekeurd.

Het PRS is slechts op een beperkt aantal punten gewijzigd en situeert zich nog steeds binnen het beleidskader dat door Vlaanderen in het RSV bepaald is. In grote lijnen bevat de herziening volgende punten:

- De **taakstelling voor wonen en werken** is geüpdatet: de termijn voor het ruimtelijk beleid is verlengd tot 2012 met een doorkijk naar 2020;
- voor wonen en voor bedrijventerreinen zijn er cijfers gewijzigd, maar blijft de keuze gelden om nieuwe ontwikkelingen van wonen en werken meer in de stedelijke gebieden te situeren. Er wordt ook meer aandacht besteed aan een **kwitatief woonbeleid** en er wordt rekening gehouden met de groeiende woonbehoefte van specifieke groepen (woonvormen voor ouderen, kleinere gezinnen, ...);
- het beleid ten aanzien van **kleinhandel** is aangepast.

De herziening bevat geen specifieke aandachtspunten waar in voorliggend RUP aandacht aan besteed dient te worden.

3.4 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BRAKEL

Op 25 mei 2011 heeft de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Brakel definitief goedgekeurd. Op vlak van zonevrije woningen werd volgende motivering opgenomen in het besluit van de Deputatie:

“Overwegende dat een kader voor zonevrije woningen in het GRS werd uitgewerkt, dat dit kader echter een aantal onduidelijkheden bevat, dat het kader op een aantal punten ook vaag

blijft, dat het kader momenteel onvoldoende houvast biedt om te dienen als basis voor een RUP Zonevrije woningen, dat dit kader verder dient uitgewerkt te worden bij de opmaak van een RUP voor zonevrije woningen;”

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brakel vormt een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied.

In wat volgt, worden de relevante elementen aangehaald met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Brakel. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd echter opgemaakt in de periode 2010-2011 en is dus deels gedateerd. Onderstaande bepalingen dienen ook in die zin gelezen te worden.

3.4.1 ALGEMEEN

De ruimtelijke visie op Brakel werd in het structuurplan als volgt samengevat: ‘het versterken van Brakel als een leefbare woongemeente omringd door een kwaliteitsvolle open ruimte’. Het is noodzakelijk dat nieuwe behoeften, krachten en traditionele waarden evenwichtig evolueren. Daarnaast dient men te zoeken naar een harmonie tussen het bebouwde en het onbebouwde. De aanwezigheid van groen en open ruimte versterken enkel maar het aangename wonen in de gemeente. Daarbij is het belangrijk dat de eigen identiteit, de leefbaarheid en het eigen karakter van ieder der kernen worden verzekerd. Quasi het volledige grondgebied van Brakel behoort tot het gave landschap van de Vlaamse Ardennen.

3.4.1.1 BASISDOELSTELLINGEN

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Brakel leidt tot volgende basisdoelstellingen:

- versterken en verdichten van de kernen van Brakel;
- open ruimte kwaliteiten van Brakel opwaarderen;

- verbeteren van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid van Brakel;
- leefbaarheid van de grondgebonden landbouw garanderen;
- uitbouw van een volwaardige natuurlijke structuur;
- toerisme en recreatie.

3.4.1.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brakel werd naast de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, reeds een aantal ruimtelijke concepten voorop gesteld. Deze concepten laten toe om projectmatig aan ruimtelijke planning te doen en dienen als houvast voor de uitwerking van plannen en projecten op het terrein. De bundeling van deze concepten leidt tot gebalde en sterk geschematiseerde uitspraken voor het gewenste ruimtelijke beleid voor Brakel.

- Concept 1: het centrum van Brakel als centrale hoofdkern voor de omringende kleine en landelijke dorpen;

Nederbrakel treedt verzorgend op voor de omringende afhankelijke dorpen. Nederbrakel wordt in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen geselecteerd als hoofddorp. Dit betekent dat Nederbrakel zich dient te profileren als groeipool van de nederzettingsstructuur van het buitengebied waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. De belangrijkste ontwikkelingen gebeuren dan ook in de verstedelijkte kern van Brakel, met name Nederbrakel en het ermee vergroeide Oprakel.

- Concept 2: dorpen als herkenningspunten in de open ruimte: variatie, identiteit, herkenbare omvang;

Alle dorpen buiten het hoofddorp zijn woonkernen of kleine landelijke dorpen. De woonkernen worden nog slechts versterkt volgens de demografische ontwikkeling. Grote nieuwe bouwlocaties worden er niet gepland. Uitbreiding van de woningvoorraad in de dorpen moet vertaald worden in maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden. Dit betekent inbreiding, renovatie en vernieuwbouw, samenvoegen van bestaande gebouwen, verbouwen van gebouwen die hun functie verloren

hebben tot woningen, ... Daarnaast moet ook bijzondere aandacht gaan naar inrichting van de dorpscentra, versterken van het dorpsilhouet, landschapszorg en aandacht voor rust en stilte. De leefbaarheid moet gewaarborgd blijven door o.m. het voorzieningenniveau op peil te houden. De inplanting van nieuwe economische activiteiten in de landelijke dorpen wordt geweerd.

- [...] ➤ Concept 3: regionale ontsluiting gericht op de N42;

- [...] ➤ Concept 4: optimalisatie en uitbreiding van het bestaande lokale bedrijventerrein;

- [...] ➤ Concept 5: valleigebieden als drager voor de natuurlijke structuur;

De valleien zijn van oudsher de groene aders tussen akkers en weiden en zijn vandaag de dag nog altijd ecologisch zeer belangrijk. We wensen deze dan ook te behouden, te versterken en eventueel te herstellen als groene aders. De kwaliteit van het ecologisch systeem wordt verhoogd door te investeren in een aantal natuurlijke dragers. Er wordt gestreefd naar de versterking van de samenhang en de continuïteit van de valleien. Ze worden verbonden in de openruimte en fungeren in de woon- en leefgebieden als schakel naar de open ruimte en worden ze opgenomen als een element die de leefkwaliteit van de woongebieden verhoogt. Het niet bebouwde karakter van deze valleien dient behouden te blijven omwille van in stand te houden of te ontwikkelen ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteiten.

De economische functie van de landbouw in de beekvalleien zal een minder belangrijke rol spelen en zal eerder een natuurondersteunend en landschapsverzorgende taak vervullen. Geïsoleerde natuurelementen worden verbonden door kleine landschapselementen om zo een grotere natuureenheid te vormen. Naast de instrumenten erfbeplanting en onderhoud van kleine landschapselementen kunnen stimulerende

maatregelen genomen worden om de verweving met de natuurfunctie in de hand te werken. De structurerende beekvalleien zijn de:

- Zwalmvallei met bovenloop;
- Trimpont en Terkleppebeek.

- ▣ Concept 6: de structurerende zuidelijke heuvelrug als drager voor de bosgordel van de Vlaamse Ardennen;

De oost-west bossengordel vormt een belangrijke ontwikkeling in de aaneenschakeling van de bestaande bossen Brakelbos, Haeyesbos en Steenbergbos en is een onderdeel van de oost-west bossengordel van het noorden van Frankrijk tot voorbij Diest in het Hageland. De bossen zijn rijk aan brongebiedjes, waardoor de natuurfunctie in dit gebied zeer belangrijk is. De natuurfunctie is hier prioritair, wat betekent dat wonen, landbouw en recreatie ondergeschikt is en er randvoorwaarden moeten opgelegd worden.

Het Trimpontbos bestrijkt de bovenloop van het brongebied van de Terkleppebeek. Er komen diverse bostypes voor, waarbij de omgeving zeer rijk is aan kleine landschapselementen. Uitbreiding van de versnipperde bosperceeltjes en het tegenhouden van lozingen vanuit landbouw en huishoudens is hier van groot belang. Het herstel en onderhoud van kleine landschapselementen moeten extra aandacht krijgen.

- ▣ Concept 7: kouters voorbehouden voor grondgebonden activiteiten;

De open homogene landbouwgebieden ten NW (Zegelsem, Elst) en ten ZO (Parike, Everbeek) van Brakel moeten behouden worden als agrarisch gebied. Het gaat om grondgebonden agrarische activiteiten waarbij men aandacht moet geven aan de cultuurhistorische en natuurlandschappelijke waarden. De landbouw is tevens van belang voor het behoud van de open ruimte. Het sensibiliseren van de landbouwers voor het belang van de open ruimte is essentieel. Het denken in functie van landschapsopbouw en landschapsonderhoud moet terrein winnen.



Afbeelding 4 Ruimtelijke concepten

(bron: GRS Brakel)



Kaart 1
Schematische weergave
Ruimtelijke visie op Brakel

-  Brakel als hoofddorp versterken
-  Woonkern
-  Landelijk dorp
-  Geïsoleerde verkaveling
-  Opwaarderen centrum Nederbrakel
-  Bundelen bedrijvigheid (optimaliseren - invullen volledige zone)
-  Valleigebeden als drager van natuurlijke structuur
-  Versterken en uitbreiden bossen
-  Landschappelijke bakens: heuvelrug met structurerende randhellingen
-  Kouters i.f.v. grondgebonden activiteiten
-  Groen laten doordringen in de bebouwde ruimte
-  Versterken van de park (recreatie)gebieden en binding tussen open ruimte en bebouwde ruimte
-  Knooppunt recreatieve activiteiten
-  Secundaire weg
-  Lokale verbindingsweg
-  Lokale ontsluitingsweg



Gemeentebestuur Brakel
 1630/phm/januari 2011

Afbeelding 5 Schematische weergave ruimtelijke visie op Brakel

(bron: GRS Brakel)

3.4.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESSONIVEAU

3.4.2.1 GEWENSTE OPENRUIMTESTRUCTUUR

3.4.2.1.1 Principes voor de openruimtestructuur

- De valleigebieden als drager voor de natuurlijke structuur.

We wensen de valleien te behouden, te versterken en waar mogelijk te herstellen als groene aders. Er wordt gestreefd naar de versterking van de samenhang en de continuïteit van de valleien. Ze worden verbonden in de openruimte en fungeren in de woon- en leefgebieden als schakel naar de openruimte en worden zo opgenomen als een element die de leefkwaliteit van de woongebieden verhoogt. Het niet bebouwde karakter van deze valleien dient behouden te blijven omwille van in stand te houden of te ontwikkelen ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteiten.

Geïsoleerde natuurelementen worden verbonden door kleine landschapselementen om zo een grotere natuureenheid te vormen.

De landbouw in de beekvalleien zal een minder belangrijke economische rol spelen en zal eerder een natuurondersteunend en landschapsverzorgende taak vervullen. Naast de instrumenten erfbeplanting en onderhoud van kleine landschapselementen kunnen stimulerende maatregelen genomen worden om de verweving met de natuurfunctie in de hand te werken.

- De structurerende zuidelijke heuvelrug als drager voor de bosgordel van de Vlaamse Ardennen

De oost-west bossengordel vormt een belangrijke ontwikkeling in de aaneenschakeling van de bestaande bossen Brakelbos, Haeyesbos en Steenbergbos. De bossen zijn rijk aan brongebiedjes, waardoor de natuurfunctie in dit gebied zeer belangrijk is. Vrijstaande woningen en landbouw mogen geen hinder meer vormen voor de vervuiling van de waterlopen. De natuurfunctie is hier prioritair, wat betekent dat wonen,

landbouw en recreatie ondergeschikt is en er randvoorwaarden moeten opgelegd worden.

Het Trimontbos bestrijkt de bovenloop van het brongebied van de Terkleppebeek. Er komen diverse bostypes voor, waarbij de omgeving zeer rijk is aan kleine landschapselementen. Uitbreiding van de versnipperde bosperceeltjes en het tegenhouden van lozingen vanuit landbouw en huishoudens is hier van groot belang. Het herstel en onderhoud van kleine landschapselementen moeten extra aandacht krijgen.

De versterking, uitbreiding en verbinding van bossen zorgt tevens voor een spreiding van de recreatieve functie.

- De koutergebieden als drager voor de agrarische structuur. Brakel kent nog de aanwezigheid van grote aaneengesloten open rurale gebieden. Het doel is een maximaal behoud van de gave open ruimte gebieden door de agrarische activiteiten te garanderen met aandacht voor cultuurhistorische en natuur - landschappelijke waarden. De open koutergebieden worden niet doorbroken door kleine landschapselementen, maar de randen vormen groene verbindingsfuncties.

Globaal gezien kunnen we in Brakel twee koutergebieden aanduiden het koutergebied Zegelsem – Elst en het koutergebied ten zuiden van Terkleppenbeek. Naast deze koutergebieden bevinden er zich diverse kouters tussen de beekvalleien die dezelfde randvoorwaarden hebben als deze opgelegd in de koutergebieden.

De landbouw heeft hier de hoofdfunctie wat niet betekent dat ze autonoom kan werken. Het traditioneel agrarisch karakter is nodig om deze gave open ruimte in stand te houden. De agrarische bedrijvigheid dient rekening te houden met landschapsopbouw en in het bijzonder t.o.v. de ecologische verbindingsgebieden.

3.4.2.1.2 Gewenste natuurlijke structuur

Vanuit de ruimtelijke principes wordt bepaald dat de valleigebieden een belangrijke ruggengraat vormen voor de natuurlijke structuur. Daarom is het

belangrijk dat de interne samenhang van de verschillende deelgebieden versterkt wordt. Naargelang de functie en de doelstelling worden er vanuit natuurlijk oogpunt worden er beleidscategorieën vooropgesteld met een gradatie in de natuurfunctie.

Om de interne samenhang van die verschillende deelgebieden te versterken en garanties te bieden voor natuurontwikkeling is het belangrijk te komen tot een afbakening van de natuurlijke structuur in deelgebieden. Al naargelang de functies en de natuurdoelstellingen kunnen deze deelgebieden gedifferentieerd worden in een aantal beleidscategorieën met verschillende gradaties van natuurfunctie:

▼ Prioritaire gebieden voor natuur (P-gebieden);

Prioritaire gebieden voor natuur zijn de waardevolste natuurlijke gebieden. Ze maken vaak deel uit van een grensoverschrijdende groene structuur. Deze delen verdienen de prioritaire aandacht. Ze bevatten de grootste natuurrijkdom en/of de hoogste kansen om de natuur te ontwikkelen. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie bovengeschied is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt. Hier zijn land- en tuinbouwactiviteiten gebonden aan belangrijke natuurgerichte randvoorwaarden. Het beleid dat de gemeente wenst te voeren in de prioritaire gebieden voor natuur is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde of het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Dit houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Om de biologische waarde en samenhang ruimtelijk te ondersteunen zal het gemeentelijk beleid het niet-bebouwd karakter in stand houden.

De weerhouden prioritaire gebieden voor natuur zijn :

- P1: Zwalmvallei;
- P2: Steenbergbos;
- P3: Trimpont en Ter Kleppebeek;
- P4: Haeyesbos;
- P5: Brakelbos;
- P6: Hul -Kanakkendries;
- P7: Burreken;

- P8: Vallei van de Perlinkbeek;
- P9: spoorwegberm Strijpen – Oprakel;
- P10: Molenbeekvallei – Pachtbosbeek;
- P11: Draaikonk;
- P12: Vallei van de Molenbeek en de Vaanbuikbeek.

Deze P-gebieden stemmen ook in grote lijnen overeen met de habitatrichtlijngebieden, behalve P8.

▼ Verwevingsgebieden;

In de verwevingsgebieden worden de functie natuur en de landbouw nevensgeschikt. De landbouw zal als economische functie (productiefactor) een minder belangrijke rol spelen, maar zal eerder een natuurondersteunende en landschapsverzorgende taak vervullen. De ontwikkelingsopties in die gebieden is vooral die van saneren en extensiveren van de landbouwfunctie. Toch wordt de natuur niet prioritair gesteld in deze gebieden. Er wordt gestreefd naar een optimale verweving, zonder dat de ene functie de andere verdringt.

Om de verweving tussen natuur en landbouw ruimtelijk te ondersteunen dient het beleid het onbebouwd karakter en het kenmerkend abiotische en biotisch milieu te behouden en te versterken. Op deze manier worden de ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteiten in stand gehouden.

Van toepassing op :

- W1: Oude spoorwegberm Strijpen - Oprakel in een open kouter + beide valleigebieden langs weerszijden (Verrebeek + Dorenbosbeek) + benedenloop van de Dorenbosbeek;
- W2: Ten noorden van de Terkleppenbeek (open kouters en bossnippers).

▼ Natuurverbindingsgebieden;

Het zijn gebieden op bovenlokaal niveau van enige omvang die belangrijk geacht worden voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee of meerdere natuurlijke gebieden. Door deze gebieden met elkaar te

verbinden ontstaat een netwerk van natuurgebieden (ecologische verbindingzones).

Het zijn gebieden die hoofdzakelijk een landbouwfunctie hebben, maar met de aanwezigheid van ecologische kwaliteiten, onder de vorm van natte terreinen, bosjes. Natuur is er ondergeschikt aan andere functies in het buitengebied (hoofdzakelijk landbouw). Het ruimtelijk beleid dat de gemeente wenst te voeren in de verbindingengebieden is gericht op het behoud en het versterken van de verbindende functie voor fauna en flora. Dit moet gebeuren in evenwicht met andere functies van het buitengebied. Het bouwvrij houden van deze zones is van prioritair belang.

Weerhouden verbindingengebieden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan:

- Overgangsgebied Leemstreek – Zandleemstreek (Zegelsem);
- Heuvelrug getuigenheuvels Vlaamse Ardennen;
- Hul Kanakkendries.

► Ecologische infrastructuur (E-gebieden);

Ecologische infrastructuur zijn lineaire elementen die bijkomend het aaneensluiten van de prioritaire gebieden garanderen. Dit zijn gebieden waar de natuurfunctie ondergeschikt is aan de andere functies (vnl. landbouw). Enkel de basiskwaliteit en natuurverbindingstroken worden er in stand gehouden. Het zijn kleinere natuur- en boscomplexen die deel uitmaken van de ecologische infrastructuur. Het beleid bestaat voornamelijk uit het beschermen en creëren van kleine landschapselementen (weidepoelen, hagen, bermen, bomenrijen, ...)

Volgende gebieden worden door de provincie aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang:

- E1: Vallei van de Boembeek;
- E2: Vallei van de Dorenbosbeek;
- E3: Vallei van de Terkleppebeek;
- E4: Vallei van de Binchebeek.

► Recreatieve groengebieden (Parken);

Recreatieve groengebieden zijn gebieden die in of aan de rand van het bebouwd weefsel gelegen zijn. Alhoewel hun natuurlijk ecologische waarde beperkt is, zijn ze esthetisch, recreatief en sociaal belangrijk en bovendien landschapsvormend. In Brakel zijn dit voornamelijk het Toepark en de Rijtmeersen. Het Toepark vormt een belangrijke schakel bij de verbinding van de valleigebieden.

► Bos (uitbreidings-)gebieden.

Onderdeel van de natuurlijke structuur vormt de bosstructuur. Binnen de bosstructuur kan in bepaalde gebieden aan bosuitbreiding worden gedaan. De bosuitbreiding op de heuvelrug werd reeds aangehaald bij de natuurverbindingengebied (Brakelbos, Haeyesbos, Steenbergbos). Daarbij komt ook nog de bosuitbreiding van Trimpont en de Terkleppebeekvallei. Bosuitbreiding is voornamelijk een Vlaamse bevoegdheid, de voorstellen dienen dus als suggestie te worden gezien.

3.4.2.1.3 Gewenste agrarische structuur

Vestiging van niet-grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven kan niet langer overal in de open ruimte worden toegelaten. Hetzelfde geldt voor grootschalige serrebedrijven wanneer zij de open ruimte versnipperen.

De landbouw in Brakel heeft een uitgesproken grondgebonden karakter: dit betekent een hoog landbouwareaal. Brakel beschikt in verhouding tot haar grootte over veel landbouwgrond. Om in de toekomst te kunnen concurreren is een grotere oppervlakte per bedrijf noodzakelijk. Het beleid in Brakel moet erop gericht zijn dat er voor de landbouw voldoende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden en gegarandeerd. Andere functies mogen de landbouwstructuur niet aantasten en moeten rekening houden met de landbouw.

► Grondgebonden landbouwgebieden in waardevol (gaaf) landschap

Deze gebieden zijn:

- koutergebieden tussen Zegelsem en Elst;

- kouters ten zuiden van Zegelsem;
- agrarisch gebied rond de Boembeekvallei en de Dorrebeekvallei;
- agrarische gebieden tussen de valleien die behoren tot bovenloop van de Zwalmvallei;
- kouters tussen Nederbrakel en Parike;
- agrarisch gebied ten zuiden van de oost-west bossengordel;
- koutergebied ten zuiden van de Terkleppebeek.

tegen gegaan. Het intact houden en eventueel herstellen van de kleine landschapselementen bepalen mede het beeld van de Vlaamse Ardennen, zodat het bocagekarakter in de valleigebieden niet verloren gaat. De kouters dienen open gehouden te worden, om de gaafheid ervan intact te kunnen houden; Het behoud en herstel van de bossen en graslandcomplexen, brongebieden, kasseiwegen en de erfgoedwaarde van de dorpscentra zijn prioriteiten. De bodemerosie die gepaard gaat met afspoelingen, verglijdingen, en de betredingsdruk ervan dient in bepaalde gebieden bestreden te worden.

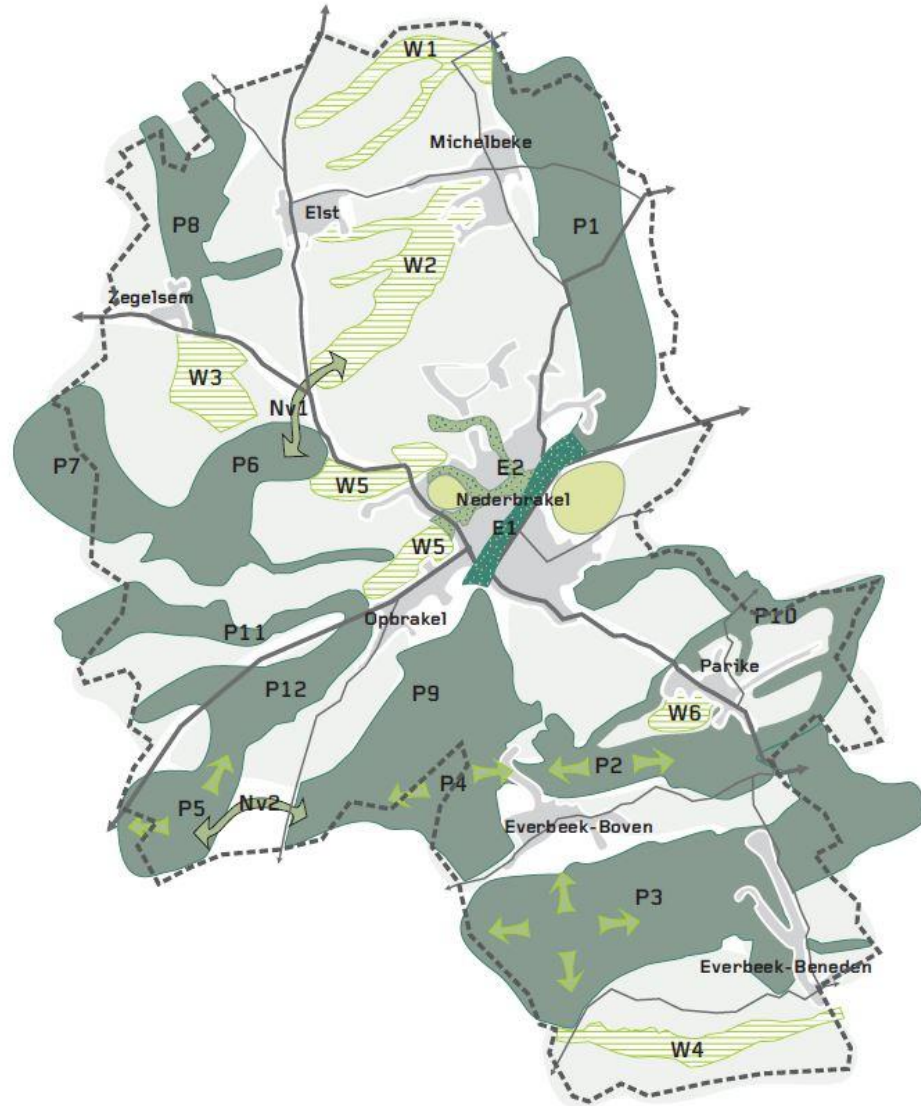
Gewenste ontwikkelingsrichting:

Het zijn gebieden waar de land- en tuinbouw belangrijk blijft maar waar ze op lange en middellange termijn rekening moet houden met landschapsopbouw. In die gebieden is het behoud van het traditioneel agrarisch karakter nodig voor het in standhouden van de nog gave open ruimte. De bebouwingsgraad mag in de toekomst niet toenemen. Dit betekent dat het optrekken van nieuwe gebouwen (agrarische gebouwen, agro-industriële gebouwen en glastuinbouw) op deze gronden moet worden geweerd. Bestaande inplantingen die als storend worden ervaren kunnen door middel van erfbeplanting in het landschap opgenomen worden.

Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd (bv. woonuitbreiding, inplanting van niet gewenste glastuinbouw). Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Deze gebieden maken wel deel uit van de landbouwgebieden in waardevol landschap.

3.4.2.1.4 Gewenste landschappelijke structuur

Uitgangspunten voor de gewenste landschappelijke structuur zijn behoud en versterking van de structurerende elementen die aan de basis liggen van de bestaande landschapsstructuur. Ook 'nieuwe agrarische' landschappen passen hierin. De kwaliteit van de open ruimte moet bij de toekomstige ontwikkeling ervan gevrijwaard blijven en de visuele vervuiling moet worden



Kaart 2
Gewenste openruimtestructuur

- bebouwde ruimte met woonkernen
- grondgebonden landbouw in waardevol landschap (gsaf) - koutergebieden

Prioritaire gebieden voor natuur

- P1: Zwalmvlei ten noorden van Brakel
- P2: Steenbergbos
- P3: Trimpont en Ter Kleppebeek
- P4: Heesbos
- P5: Brakelbos
- P6: Hul - Kanakendries
- P7: Bunniken
- P8: Vallei van de Perlinkbeek
- P9: Vallei van de Dorenbos- en Vernebeek
- P10: Molenbeekvallei - Pachtbosbeek
- P11: Rovorst
- P12: Vallei van de Molenbeek, de Sassegembeek en de Roosmeerbeek

- Versterking en uitbreiding bossen

Verwevingsgebieden

- W1: Vallei van de Boembeek
- W2: Vallei van de Dorrebeek
- W3: Brongebied Perlinkbeek
- W4: Vallei van de Binchebeek
- W5: Vallei van de Vastbukbeek en Slykottebeek
- W6: Fayette-Peperendaal

Natuurverbindingsgebieden

- Nv1: Bovenloop Dorrebeekvallei als verbinding Tussen Zwalmvlei en Hul - Kanakendries
- Nv2: Heuvelrug getulgenheuvels Vlaamse Ardennen

Ecologische infrastructuur

- Ecologische infrastr. van bovenlokaal belang
- E1: Vallei van de ongeleide Dorenbosbeek
- Ecologische infrastructuur van lokaal belang
- E2: Zwalv en zijbeken doorheen Brakel (Roosmeerbeek, Slykottebeek en Kouterbeek)

Parkgebieden

- Toeppert
- Rijdtmeersen



Gemeentebestuur Brakel
1630/p/hm/mei 2010

Afbeelding 6 Gewenste openruimtestructuur

(bron: GRS Brakel)

3.4.2.2 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

3.4.2.2.1 Ontwikkelingsopties

Volgende ontwikkelingsopties worden voor Brakel geformuleerd:

- uitbouw van een kwalitatief aantrekkelijk hoofddorp (Nederbrakel) met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen dat verzorgend optreedt ten aanzien van de omringende kleine dorpen;
- een woonbeleid gericht op kernversterking en verdichting;
- bijbenen van de achterstand op het gebied sociale woningen;
- bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoorde inpassing in zijn omgeving;
- het realiseren van structureel samenhangende invullingen in het bestaande weefsel.

3.4.2.2.2 Ruimtelijke beleidscategorieën

Vanuit de bestaande toestand van het nederzettingspatroon werd een indeling gemaakt in verschillende bouwpatronen of bouwvormen. Dit zal zich moeten vertalen in een doelgericht woonbeleid voor Brakel. Het is daarbij noodzakelijk om tot een gebiedsgericht woonbeleid te komen.

In Brakel kunnen deze woongebieden gedifferentieerd worden in een aantal beleidscategorieën:

- hoofddorp;

Dit is de groeipool van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid gebundeld wordt.

Het ruimtelijk beleid in een hoofddorp is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door het bieden van groeimogelijkheden in de vorm van bijkomende woongelegenheden (enkel ter opvang van de gemeentelijke behoefte) en door de verbetering van de kwaliteit van de woonfunctie (woonomgeving en woning).

Als hoofddorp wordt geselecteerd:

- Nederbrakel – Oprakel;
- woonkern;

Dit is een kern met een belangrijke woonfunctie binnen de gemeente.

Het ruimtelijk beleid in een woonkern is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door het opvangen van de groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die in de verspreide bebouwing in de gemeente ontstaat, en door de verbetering van de kwaliteit van de woonfunctie (woonomgeving en woning).

Als woonkern wordt geselecteerd:

- Michelbeke;
- Elst;
- Parike;
- Zegelsem.

- landelijke dorpen;

Landelijke dorpen kennen een kleine compacte nederzettingsvorm met een functionele en morfologische synergie. Er zijn geen of zeer weinig centrumfuncties aanwezig. Het ruimtelijk beleid in de landelijke dorpen is gericht op inbreiding en op het vernieuwen van de bestaande toestand (renovatie en kwaliteitsverbetering van woningen). Het woonbeleid impliceert enkel het benutten van de juridisch bestaande effectieve bouwgronden, evenwel zonder gemeentelijke activering.

De weerhouden landelijke dorpen zijn:

- Everbeek-Beneden;
- Everbeek-Boven.

- Geïsoleerde verkaveling

Voor Valkenberg wordt geopteerd voor een consolidatie van de bestaande toestand. Dit betekent dat er geen uitbreiding wordt voorzien. Enkel het huidige juridische aanbod als woongebied kan verder worden ingevuld.

Deze verkaveling richt zich uitsluitend op het wonen. Andere functies worden geweerd.

➤ **Stroken landelijk woongebied**

Op het grondgebied van Brakel bevinden zich een aantal stroken landelijk woongebied op het gewestplan. Deze linten zijn reeds grotendeels ingevuld, en kunnen waar dit niet het geval is verder worden afgewerkt.

➤ **verspreide bebouwing**

Brakel kent een groot aantal zonevreemde woningen. Voor deze verspreide bebouwing wordt een gebiedsgericht beleid uitgewerkt. Het ruimtelijk beleid voor bebouwing buiten de dorpen is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door verbetering van de woonkwaliteit en versterking van de open ruimte. Verdere versnippering moet worden tegengegaan.

3.4.2.2.3 Beleidskader inzake zonevreemde woningen

In het landelijk gebied van Bakel is relatief veel verspreide zonevreemde bebouwing aanwezig. Voor deze woningen is een duidelijk gemeentelijk beleidskader noodzakelijk. Er wordt een gebiedsgericht beleid gevoerd. Dit beleid wordt enerzijds gebaseerd op de gewenste openruimtestructuur en anderzijds op de gewenste nederzettingsstructuur.

Op basis van deze structuren worden volgende gevallen onderscheiden:

➤ **Woningen aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp:**

Woningen die aansluiten bij een hoofddorp, woonkern of landelijk dorp maken ruimtelijk deel uit van deze kern. Het betreft hier geen linten langs invalswegen of grote groepen zonevreemde woningen, maar een beperkt aantal zonevreemde woningen, die meestal door een onnauwkeurige of verkeerde inkleuring niet binnen woongebied gelegen zijn. Deze woningen kunnen opgenomen worden binnen de ruimtelijke begrenzingen van de kern. Voor dergelijke woningen wordt dan ook de mogelijkheden geboden van woningen in woongebied (inclusief alle functiewijzigingen die

ruimtelijk inpasbaar zijn). Woningen sluiten aan bij (landelijk) woongebied indien de percelen rechtstreeks aansluiten bij een perceel gelegen in (landelijk) woongebied. Indien tussen de percelen een landbouwperceel, straat,... gelegen is, wordt dit beschouwd als niet aansluitend. Het lint wordt dus begrensd door een onbebouwd perceel of door lijninfrastructuur. Opsplitsing van woningen of bijkomende wooneenheden is niet toegelaten.

➤ **Woningen aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg:**

Voor woningen die aansluiten bij een strook landelijk woongebied of bij de geïsoleerde verkaveling Valkenberg worden iets beperktere mogelijkheden geboden. De gemeente wil een verdere verlinting in het buitengebied tegengaan, maar aangezien deze woningen aansluiten bij een bestaande juridische woonconcentratie, krijgen deze woningen op het vlak van wonen dezelfde mogelijkheden als de naastgelegen woningen in landelijk woongebied. Woningen sluiten aan bij (landelijk) woongebied indien de percelen rechtstreeks aansluiten bij een perceel gelegen in (landelijk) woongebied. Indien tussen de percelen een landbouwperceel, straat,... gelegen is, wordt dit beschouwd als niet aansluitend. Het lint wordt dus begrensd door een onbebouwd perceel of door lijninfrastructuur.

Volgende mogelijkheden kunnen voor deze woningen worden toegelaten:

- verbouwing binnen het bestaand volume
- uitbreiding van het bestaand volume
- herbouw van het bestaand volume
- kantoor- en diensten als nevenfunctie mogelijk
- opsplitsing van woningen of bijkomende wooneenheden is niet toegelaten

➤ **Woningen gelegen binnen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap:**

Deze woningen omvatten het overgrote deel van de zonevreemde woningen binnen Brakel.

Volgende mogelijkheden kunnen voor deze woningen worden toegelaten:

- Verbouwing binnen het bestaand volume
- Uitbreiding van het bestaand volume met een maximum van 1000 m³
- Herbouw van het bestaand volume met een bovengrens van 1.000 m³
- Kantoor- en diensten als nevenfunctie mogelijk
- Opsplitsing van woningen of bijkomende wooneenheden is niet toegelaten

➤ Woningen gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur:

Voor woningen die gelegen zijn binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden of ecologische infrastructuur worden striktere randvoorwaarden opgelegd. Omdat in deze gebieden de verdere inname van openruimte wordt tegengegaan, wordt de mogelijke uitbreiding van bestaande zonevreemde woningen beperkt tot de mogelijkheid om te voldoen aan het basiscomfort.

Volgende mogelijkheden kunnen voor deze woningen worden toegelaten:

- Verbouwing binnen het bestaand volume
- Uitbreiding van het bestaand volume tot 20% met een maximum van 1000m³
- Herbouw van het bestaand volume met een maximale uitbreiding van het bestaand volume tot 20% met een maximum van 1000m³
- Geen nevenfunctie mogelijk
- Opsplitsen van woningen of bijkomende wooneenheden is niet toegelaten

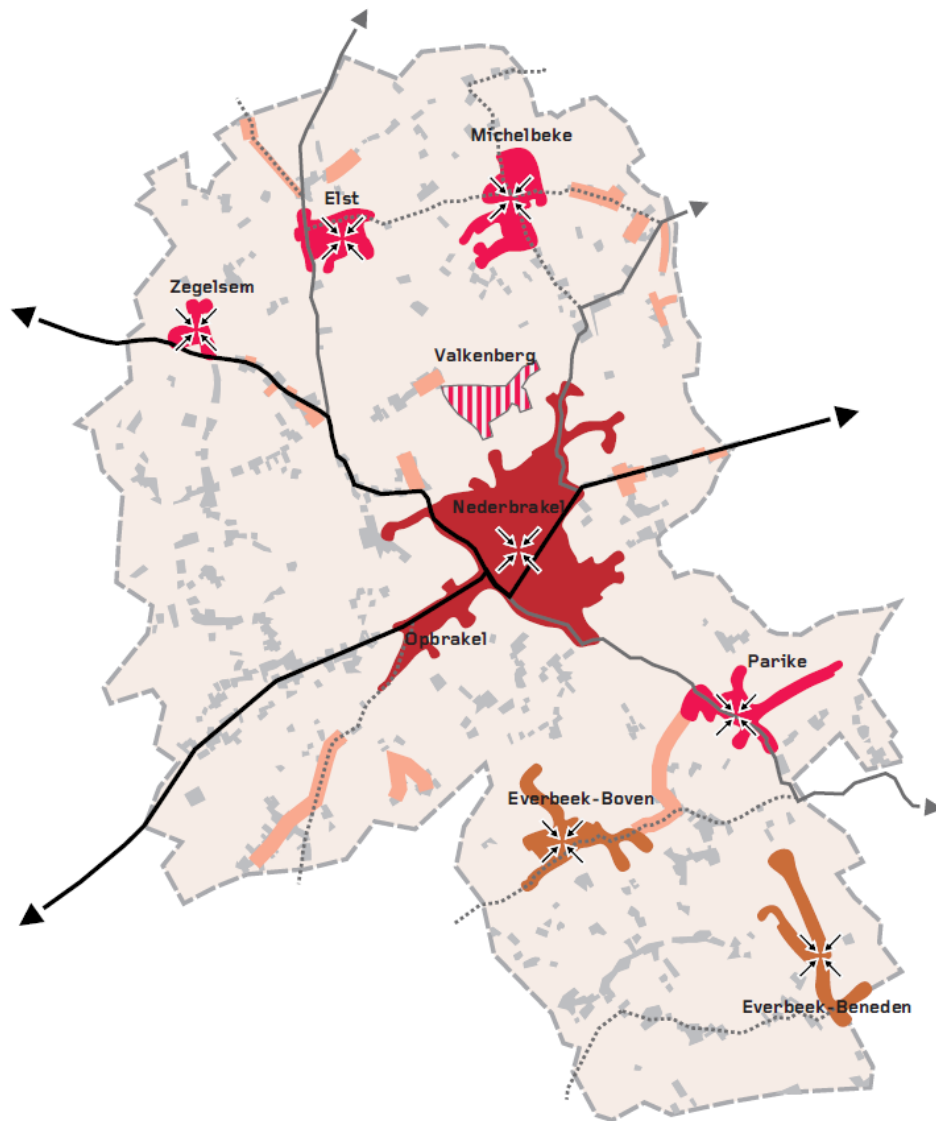
➤ Woningen gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur:

Tot slot hebben we de woningen gelegen in prioritaire gebieden voor natuur. Voor deze zonevreemde woningen worden beperkte mogelijkheden geboden. In deze woningen kunnen op vandaag enkel instandhoudingwerkzaamheden en verbouwingen binnen het bestaand volume uitgevoerd worden. Uitbreiding en/of herbouw is niet toegestaan.

Voor de zonevreemde woningen die binnen de afbakening vallen van de gewestelijke RUP's voor de prioritaire gebieden, wordt voorgesteld om iets meer mogelijkheden te bieden. Voor deze woningen zou hetzelfde worden toegelaten als voor de woningen uit vorige klasse.

Een aantal zonevreemde woningen zijn nu gelegen in natuurgebied, maar wel op de grens van dit natuurgebied. Bij de opmaak van het gemeentelijk RUP zal op perceelsniveau nagegaan worden welke huiskavels uit het natuurgebied kunnen worden gesloten, waarbij de randvoorwaarden voor woningen in agrarisch gebied op deze huiskavels van toepassing wordt.

In de Dorrebeekvallei nabij Michelbeke strookt de afbakening van het natuurgebied niet helemaal met de realiteit. Het gebied tussen de Nieuwstraat en Boekendries te Michelbeke, met bestemming natuur, heeft een relatief lage ecologische waarde. In dit gebied liggen bovendien verschillende zonevreemde woningen. Het agrarisch gebied tussen de Dorrebeek en de Lepelstraat daarentegen heeft een hoge biologische waarde. Aansluitend op deze visie zullen voor desbetreffende zonevreemde woningen de randvoorwaarden gelden voor woningen gelegen in gebieden voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied (gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap).



Kaart 3
Gewenste nederzettingsstructuur

- Hoofddorp
- Woonkern
- Landelijk dorp
- Geïsoleerde verkaveling (Valkenberg):
consolidatie bestaande toestand
- Verspreide bebouwing:
een gebiedsgericht beleid
- Afwerken van stroken landelijk woongebied
- Kernversterking en inbreiding



Gemeentebestuur Brakel
1630/phm/april 2010

Afbeelding 7 Gewenste nederzettingsstructuur

(bron: GRS Brakel)

3.4.2.3 GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR

Gezien het ruimtegebonden en ruimte-innemend karakter van recreatie, de schaarste van de ruimte, de concurrentie voor het ruimtegebruik en de mobiliteitsproblematiek is ook de ruimtelijk planning zich op het thema gaan toeleggen.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt men dat de bestaande recreatieve infrastructuur in het stedelijk gebied en in het buitengebied in grotere mate en op een meer optimale wijze moet benut worden. De verbetering van de kwaliteit van de aangeboden producten staat voorop en het aanbod van bestaande infrastructuur moet beter op elkaar inspelen.

3.4.2.3.1 Stimuleren van kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten

Daarnaast kan ook de kleinschalige toeristische verblijfsaccommodatie ondersteund worden. Dit beleidselement betekent medegebruik van de agrarische ruimte. Volgende tabel geeft een ruimtelijk kader aan voor dergelijk plattelandstoerisme buiten de prioritaire gebieden voor natuur, de natuurverbindingsgebieden, natuurverwevingsgebieden en de ecologische infrastructuur. Indien de provincie geen initiatieven neemt om dit ruimtelijk kader juridisch vast te leggen, zal de gemeente dit opnemen in een apart gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of via het RUP zonevremde woningen.

Tabel 2 Ruimtelijk kader voor plattelandstoerisme

FUNCTIONELE CATEGORISERING	LANDELIJK TOERISTISCH-RECREATIEVE NETWERK VLAAMSE ARDENNEN
Actieve hoeve	Kamers met toeristische dienstverlening Jeugdkampen en jeugdlogies Huurvakantiewoning Kamperen bij de boer
Beschermde bebouwing (cfr. Monumenten)	Jeugdlogies Huurvakantiewoningen Café/tearoom/restaurant Kamers met toeristisch-recreatieve dienstverlening

Merkwaardige gebouwen (cfr. bouwkundig erfgoed)

- Toeristisch attractiepunt
- Kamers met toeristische dienstverlening
- Jeugdlogies
- Huurvakantiewoning
- Toeristisch attractiepunt

3.4.2.3.2 Behoud en versterken van de horeca gericht op plattelandstoerisme

In Brakel komen verspreid op het grondgebied verschillende horecazaken voor die zich richten naar het plattelandstoerisme (kleinschalige hotels, tavernes, restaurants). De gemeente wenst maximaal rechtszekerheid te geven aan de bestaande (vergunde) horecazaken. Nieuwe initiatieven gebeuren bij voorkeur in merkwaaardige, al dan niet beschermde gebouwen (zie hierboven).

4 VISIE EN METHODOLOGIE

4.1 ALGEMEEN

De basisrechten voor zonevreemde woningen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vormen het uitgangspunt voor elk gemeentelijk beleid inzake zonevreemde woningen. Dit algemene uitgangspunt staat voor het bieden van maximale woonzekerheid voor bestaande vergunde woningen. Om deze zekerheid te realiseren wordt afgestapt van de louter lineaire en uniforme aanpak van alle woningen omdat daarmee te weinig kan worden **ingespeeld** op de **specifieke noden** van elke plaats.

Zoals reeds aangehaald in paragraaf 2.4 p.13 van voorliggende nota, maakt het huidig wetgevend kader een onderscheid tussen zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden (zonder de parkgebieden) en recreatiegebieden enerzijds en de zonevreemde woningen in andere (ruimtelijk niet-kwetsbare en park-) gebieden anderzijds. De zonevreemde woningen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden worden in voorliggend RUP niet behandeld. Met voorliggend initiatief wil het bestuur **beperkte ontwikkelingsmogelijkheden** bieden voor de zonevreemde woningen buiten de agrarische gebieden, voor zover dit vanuit **ruimtelijk-planologisch** en **natuurlijk-ecologisch oogpunt te verantwoorden** is.

De basisrechten die de VCRO aan de woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden biedt, beperken zich immers tot het uitvoeren van stabiliteitswerken en het verbouwen van de woning. Om het wooncomfort van deze woningen te verhogen tot hedendaagse normen is het wenselijk maatregelen te nemen. In een aantal gevallen is het ruimtelijk kwetsbaar gebied zoals aangeduid op het gewestplan achterhaald of zijn er geen of slechts in beperkte mate natuurwaarden aanwezig.

Voor zonevreemde woningen die **niet in dit RUP opgenomen** zijn, blijven de mogelijkheden conform de **VCRO** geldig tot zolang ook hiervoor een planningsproces opgestart wordt.

Voorliggend RUP wil in de eerste plaats maximale **woonzekerheid** bieden voor alle bestaande, hoofdzakelijk vergunde woningen en het toekennen van ontwikkelingsperspectieven voor deze woningen, rekening houdend met de ruimtelijk-planologische en natuurlijk-ecologische karakteristieken van de omgeving. Belangrijk is dat de mogelijkheden voor deze woningen geen hypotheek leggen op de visie met betrekking tot de natuurlijke waarden van de omgeving zoals deze is vastgelegd de beleidsdocumenten van de verschillende beleidsniveaus.

Het is niet de bedoeling van het RUP om nieuwe bouwpercelen of bijkomende woonegelegenheden te creëren, wat immers zou indruisen tegen de planningskaders van hogere bestuursniveaus.

4.2 INVENTARISATIE VAN DE ZONEVREEMDE WONINGEN

Om tot een inventaris van de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (en recreatiegebieden) op het grondgebied van de gemeente Brakel te komen, is een GIS-studie uitgevoerd waarbij volgende gegevens als input gebruikt zijn:

- Gewestplan, vector, toestand 01/01/2002, correctie 18/06/2014 (bron: AGIV);
- overige bestemmingsplannen (BPA's en RUP's, uittreksel op 28/11/2017);
- goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen (uittreksel op 28/11/2017);
- vectorlagen 'gbg' (gebouw aan de grond) en 'adp' (administratief perceel) van het Grootschalig Referentiebestand (GRB, bron: AGIV) gemeente Brakel (versie 01 oktober 2017).

Enkel de zonevreemde woningen (vergund of vergund geacht) waarvan het **hoofdvolume** (al dan niet deels) in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied is gelegen, uitgaande van de definitie van de VCRO, zijn geselecteerd. De woningen waarvan het hoofdvolume in een niet-kwetsbaar gebied gelegen is, maar waarvan enkel één of meerdere bijgebouwen (bijvoorbeeld een garage) zich in ruimtelijk kwetsbaar gebied/recreatiegebied bevinden, zijn niet weerhouden in het RUP.

Vervolgens zijn deze woningen geprojecteerd op het **originele analoge gewestplan** en, indien van toepassing, op de geldende BPA's en/of RUP's, om te verifiëren of de woning weldegelijk tot het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied behoort. Veel van de 'randgevallen' blijken volgens het originele gewestplan net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied te liggen, maar werden door digitale versie van het gewestplan verkeerdelijk (al dan niet deels) in ruimtelijk kwetsbaar gebied aangeduid. Voor sommige van de randgevallen waren zoneringsplannen beschikbaar die uitsluitel konden bieden.

De woningen die net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied liggen, worden niet verder behandeld in het RUP. Zij behouden de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden waarover zij vandaag beschikken volgens de VCRO.

Tabel 3 Uitgesloten zonevreemde constructies, zijnde niet zonevreemde woningen

ADRES	FUNCTIE
Boekendries Ceutericklos 6	Kapel Bijgebouw verkeerd gecategoriseerd als hoofdgebouw
Dam 3 Dam 5 Doensberg 8	Horeca (Chalet De Rijdt) Jeugdverblijven (Scoutsheem) Bouwmisdrijf (onvergunde vakantiewoning)
Industrielaan 9 Jagersstraat 64	Bedrijvigheid Gemeenschapsvoorzieningen (Jeugdhuis Alfa)

Jagersstraat 64	Gemeenschapsvoorzieningen (Sporthal De Rijdt)
Kanakkendries Kasteeldreef 4	Veestal Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (elektriciteitscabine)
Keiweg 10	Bouwmisdrijf (weigering van regularisatie van woning)
Koningsweg 1 Kuiterlos 3	Landbouwloods Tuinberging verkeerd gecategoriseerd als hoofdgebouw
Parkweg 15	Gemeenschapsvoorzieningen (Kantine K. Olsa Brakel)
Toepweg 17 Trimpont Vissegem Warande 15 Zwalmbeekweg 1	Garage Kapel Tuinberging - veestal Bedrijvigheid Gemeenschapsvoorzieningen (waterzuivering)
Zwalmbeekweg 20 Zwalmbeekweg 22	Werkplaats Dierenstal

Tabel 4 Uitgesloten zonevreemde woningen die door herbestemming in een BPA en/of RUP niet meer gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied

ADRES	BPA EN/OF RUP	BESTEMMING
Berendries 1	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Berendries 3	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Brusselsestraat 67	RUP Herziening Breeveld	Zone voor horeca en diensten
Brusselsestraat 71	BPA nr. 4 - Breeveld	zone voor open- en halfopen bebouwing
Brusselsestraat 73	BPA nr. 4 - Breeveld	zone voor open- en halfopen bebouwing
Brusselsestraat 81	BPA nr. 4 - Breeveld	zone voor open- en halfopen bebouwing
Brusselsestraat 83	BPA nr. 4 - Breeveld	zone voor open- en halfopen bebouwing
Brusselsestraat 85	BPA nr. 4 - Breeveld	zone voor open- en halfopen bebouwing

Brusselsestraat 100	BPA nr. 4 - Breeveld	zone voor ambachtelijke bedrijven
Brusselsestraat 102	BPA nr. 4 - Breeveld	zone voor kasteel
Eikkouterweg 6	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Eikkouterweg 6A	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Eikkouterweg 8	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Groenstraat 25	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Groenstraat 29	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Groenstraat 31	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Groenstraat 33	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Groenstraat 35	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Groenstraat 37	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Groenstraat 39	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Groenstraat 41	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Kammeland 2	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Kammeland 4	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Kammeland 6	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor wonen
Matrouwstraat 31	RUP Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden	art. 1 zone voor bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Oude Blekerijstraat 1	RUP Herziening Breeveld	zone voor horeca en diensten
Oude Blekerijstraat 21	BPA nr. 4 - Breeveld	zone voor open- en halfopen bebouwing
Parkweg 1A	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Parkweg 1B	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Parkweg 1C	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Parkweg 2	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Parkweg 3	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Parkweg 4	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Parkweg 5	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Parkweg 6	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen

Toepkapelstraat 11	BPA nr. 4 - Breeveld	parkgebied
Toepweg 7	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Toepweg 9	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Toepweg 11	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Toepweg 13	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Toepweg 15	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Toepweg 19	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Toepweg 21	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Toepweg 23	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Toepweg 25	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen
Wijmeersstraat 26	RUP Herziening Breeveld	zone voor wonen

Tabel 5 Uitgesloten zonevreemde woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied

ADRES	BESTEMMING	MOTIVERING
Arme Kleie 7	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Hoofdgebouw met woonfunctie hoofdzakelijk gelegen buiten RKG, aanbouw (loods) beperkt gelegen in RKG
Bijstierstraat 5	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Boterhoek 67A	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, 50m bouwzone
Brakelbosstraat 78	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Dorrebeekstraat 4	woongebied met landelijk karakter	Hoofdgebouw met woonfunctie hoofdzakelijk gelegen buiten RKG, aanbouw beperkt gelegen in RKG
Fayte 33	woongebied met landelijk karakter	Hoofdgebouw met woonfunctie gelegen buiten RKG, landbouwloodsen en stallen gelegen in RKG

Kanakkendries 12	agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat	Oude Blekerijstraat 2	woongebieden met landelijk karakter	Onnauwkeurigheid gewestplan, 50m bouwzone
Keiweg 5	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Hoofdgebouw met woonfunctie hoofdzakelijk gelegen buiten RKG, ±1m ² van het gebouw gelegen in RKG	Oude Blekerijstraat 4	woongebieden met landelijk karakter	Onnauwkeurigheid gewestplan, 50m bouwzone
Koningsweg 3	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat	Oude Blekerijstraat 6	woongebieden met landelijk karakter	Onnauwkeurigheid gewestplan, 50m bouwzone
Kroonstraat 31	woongebied met landelijk karakter	Hoofdgebouw met woonfunctie gelegen buiten RKG, aanbouw beperkt gelegen in RKG	Oudenaardsestraat 110	woongebieden met landelijk karakter	Onnauwkeurigheid gewestplan, net buiten 50m bouwzone
Kuiterlos 1	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Hoofdgebouw met woonfunctie gelegen buiten RKG, aanbouw (tuinberging) beperkt gelegen in RKG	Pullem 16	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Kulkadetstraat 5	agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat	Roensveldstraat 5	agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Kulkadetstraat 9	agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat	Ronsesestraat 265	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Matrouwstraat 30	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat	Rozenhoek 6	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Hoofdgebouw met woonfunctie hoofdzakelijk gelegen buiten RKG, ±1m ² van het gebouw gelegen in RKG
Molenhoekstraat 71	woongebieden met landelijk karakter	Hoofdgebouw met woonfunctie hoofdzakelijk gelegen buiten RKG, aanbouw (landbouwloodsen en stallen) beperkt gelegen in RKG	Rozenhoek 8	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Nieuwstraat 84	woongebieden met landelijk karakter	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat	St.-Franciscusstraat 15	woongebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, perceelsgrens
Nieuwstraat 88	woongebieden met landelijk karakter	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat	Teirlinckstraat 12	woongebieden met landelijk karakter	Onnauwkeurigheid gewestplan, net buiten 50m bouwzone
			Terbeken 2	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
			Terkleppe 2	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
			Terkleppe 14	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat

Tiep-Tiap 1	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Toepkapelstraat 5	woongebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Toepkapelstraat 9	woongebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Trimpont 10	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, perceelsgrens
Wolvenweg 2	agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Wolvenweg 4	agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat
Wolvenweg 6	agrarische gebieden	Onnauwkeurigheid gewestplan, overzijde straat

4.2.1 UITSLUITINGEN

Er wordt geopteerd om de woningen gelegen in **parkgebied** uit te filteren en **niet te weerhouden in het RUP**. Voor de woningen in parkgebied gebeurt dit omdat parkgebied volgens de VCRO niet beschouwd wordt als ruimtelijk kwetsbaar gebied wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen. Zij kunnen terugvallen op de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied. Vermits deze mogelijkheden reeds vrij ruim zijn (zie onderdeel 2.4 pagina 13 van deze nota), worden deze woningen niet verder behandeld in het RUP.

Tijdens een laatste toetsing wordt nagegaan of de woning gelegen is in een **goedgekeurde niet-vervallen verkaveling**. Woningen die gelegen zijn in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling worden immers niet als zonevreemd beschouwd omdat hier de stedenbouwkundige voorschriften die bij de verkaveling horen voorrang hebben op de onderliggende

gewestplanbestemming. Ook deze woningen worden uit de inventaris gefilterd.

Tabel 6 Uitgesloten zonevreemde woningen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling

ADRES	VERKAVELING
Bijstierstraat 3A	45059/3221/V/199016/1
Kanakkendries 30	45059/5487/V/196916/2
Kroonstraat 37A	45059/5571/V/199428/1
Kroonstraat 61	45059/5533/V/197403/1
Kuipersweg 1	45059/5558/V/198411/1
Kuipersweg 3	45059/5558/V/198411/1
Nieuwstraat 47	45059/5672/V/197913/1
Oude Blekerijstraat 20A	45059/4230/V/198125/1
Oude Blekerijstraat 22	45059/5717/V/196710/1
Oude Blekerijstraat 24	45059/5717/V/196710/1
Oude Blekerijstraat 26	45059/5717/V/196710/1
Oude Blekerijstraat 29	45059/851/V/199126/2
Oudenaardsestraat 106	45059/5727/V/197017/1
Wijmeersstraat 28	45059/5934/V/197230/2

Art. 4.4.6. van de VCRO stelt dat in een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

Het opnemen van beschermde woningen in een RUP zou de ontwikkelingsmogelijkheden ervan kunnen verruimen. De opname in het RUP impliceert echter ook dat er randvoorwaarden en beperkingen worden opgelegd. Bovendien vormt de woonfunctie meestal een beperkt onderdeel van de sites; het zijn doorgaans gebouwengroepen waarvan de ontwikkeling beter in de totaliteit wordt beschouwd dan als som van afzonderlijke functies. Daarom is besloten de beschermde woningen niet op te nemen in

voorliggend RUP. Voor hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen zij beroep doen op art. 4.4.6 van de VCRO.

Tabel 7 **Uitgesloten beschermde zonevreemde woningen**

ADRES	NAAM	ID
Boembeke (zn)	Watermolen Boembekemolen	7991
Hayestraat 7	Boerenarbeiderswoning De Scheven Hoek	15082

4.2.2 INVENTARIS ZONEVREEMDE WONINGEN

Het uitvoeren van bovenstaande inventarisatiestappen heeft geleid tot het overzicht van zonevreemde woningen uit Tabel 8. In de lijst worden dus enkel de woningen weerhouden die effectief in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn. Zoals zal blijken, liggen deze woningen erg verspreid op het grondgebied.

4.2.3 TOETSING VERGUNNINGSTOESTAND

Voor elk van de woningen zijn de vergunningen in Tabel 8 weergegeven. Voor enkele woningen is de oprichtingsdatum van de woning gekend aan de hand van de bouwvergunning. Voor andere woningen is een recentere vergunning teruggevonden om de bestaande woning te verbouwen/renoveren.

Voor de resterende woningen zijn geen vergunningen gekend. Het Kadaster uitsluitel geeft meer info over de eerste ingebruikname van het goed. Voor deze woningen kan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel worden aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962 waardoor ze als vergund geacht beschouwd kunnen worden. Hetzelfde geldt voor woningen waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel kan worden aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een

termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de woning. De bewijslast hiervan ligt bij de eigenaar. De opname in voorliggend RUP wil niet direct betekenen dat de woning en alle constructies op de huiskavel vergund geacht beschouwd kunnen worden. De vergunningstoestand wordt voor deze woningen, afhankelijk van de inhoud van de aanvraag, bij de eerstvolgende omgevingsaanvraag bekeken.

Tabel 8 Inventaris en vergunningstoestand zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (uittreksel uit het vergunningenregister op 14/09/2018)

SITUERING		VERGUNNINGSTOESTAND				
Adres	Kadastrale aard	Type	Dossiernr	Ontwerp	Datum beslissing	Aard van de beslissing
Berendries 13A	huis	SV	45059/4052/B/1983/30	verbouwing + gezondmakingswerken van bestaande woning	18/04/1983	vergund
Berendries 21	huis					
Bijstierstraat 1	huis	SV	45059/3227/B/1990/132	regularisatie verbouwings- en instandhoudingswerken van bestaande woning	17/12/1990	vergund
Bijstierstraat 2	hoeve					
Bijstierstraat 3	huis					
Bijstierstraat 4	hoeve					
	perceel nr. 16B	BM	BM/2015/001	bouwen stal + aanleg verharding in natuurgebied		
	perceel nr. 16B	SV	B/2016/217	plaatsen van schuilhok voor dieren (regularisatie)	6/03/2017	geweigerd
		SV	B/2013/213	bouwen van een tijdelijke stalling voor paarden		intrekking door
		SV	B/2015/010	bouwen van een schuilhok voor dieren	11/05/2015	aanvrager geweigerd
Boekendries 17	hoeve	SV	45059/2361/B/1994/111	plaatsen van tuinhuis	22/08/1994	vergund
		SV	45059/2361/B/2002/20	plaatsen van afsluitingsmuur	23/01/2002	vergund
Boekendries 19	huis	SV	45059/4474/B/1978/32	bouwen garage	27/06/1978	vergund
		SV	45059/4474/B/1980/14402	vernieuwen van bestaande gevel, zonder volumewijziging	1/09/1980	vergund
Boekendries 21	huis					
Boekendries 23	huis					
Boekendries 27	huis	SV	45059/3580/B/1986/13	het slopen van een woning + bouwen ééngezinswoning	10/03/1986	vergund
		SV	45059/3580/B/1986/53	uitbreiden van reeds vergunde garage	28/07/1986	vergund
		SV	45059/5750/B/2004/73	aanleggen van zwembad	15/04/2004	vergund
		OMV	OMV201800075	nieuwe bijkomende eengezinswoning met carport	13/08/2018	vergund
Boembeke 16	huis	SV	45059/8125/B/2012/52	rooien van 1 populier	9/05/2012	vergund
		SV	45059/8280/B/2013/49	verbouwen van woning (oude boerderij) en stalling en slopen van 2 bijgebouwen	3/10/2013	de vergunning werd geweigerd
		SV	B/2013/242	verbouwen van een woning met bijhorende stalling, slopen van twee kleine bijgebouwen, en plaatsen van keermuur omwille van waterpreventie	24/03/2014	vergund met voorwaarden
		SV	B/2014/178	Plaatsen van een bijenhal	12/03/2015	vergund met voorwaarden
		SV	B/2015/144	Vellen hoogstammige bomen	9/11/2015	vergund met voorwaarden
		SV	B/2017/186	Vellen 8 populieren	29/01/2018	vergund met voorwaarden

Boterhoek 50	huis	SV	45059/6373/B/1975/89	het plaatsen van nieuwe vensterramen in vervanging van de oude die versleten zijn	8/02/1975	vergund	
Boterhoek 59	huis	SV	45059/4133/B/1982/4002	plaatsen van nieuwe ramen en deuren, vernieuwen van het dak, herstellen van bouwvallige delen van de woning	22/03/1982	vergund	
Boterhoek 65	huis	SV	45059/4133/B/1982/94	regularisatie van toegestane verbouwing van woning	30/05/1983	vergund	
		SV	45059/2881/B/1990/66	vergroten van venster + bijplaatsen van venster	18/06/1990	vergund	
		SV	45059/2881/B/1991/70	bouwen van hondenhokken + herbouw omheining	26/08/1991	vergund	
		SV	45059/5972/B/2004/184	verbouwen van een woning	11/01/1993	vergund	
		SA	45059/2330/A/SA2001/21	verbouwen van de woning	29/09/2004	vergund	
Broekweg 1	huis	SV	45059/6218/B/1971/68	verbouwen van de woning	4/02/2002	gunstig	
	huis				11/10/1971	vergund	
Ceutericklos 1	huis (jaaropbouw code 5)						
Donkerstraat 11	huis (jaaropbouw 1956)						
Draaikonk 10 Draaikonk 12	huis	SV	45059/6902/B/2007/95	verbouwen van de woning	2/07/2007	vergund	
	hoeve	SV	45059/4902/B/2004/241	verbouwen van de woning	31/12/2004	geweigerd	
		SV	45059/4902/B/2010/148	herstellen van dak van een stalletje	-	stopzetting dienst	door
		SV	45059/4902/B/2010/234	rooien van 15 populieren	14/02/2011	vergund	
		SV	45059/4902/B/2011/7	herstellen van dak van stalletje	9/05/2011	vergund	
		SV	B/2016/093	aanleggen van 2 keermuren	-	intrekking aanvrager	door
Evensveldstraat 16 Fayte 54	huis	OMV	OMV201800009	aanleggen van een keermuur	23/04/2018	vergunning	
	huis	SV	45059/4653/B/1979/74	bouwen dubbele garage	6/08/1979	vergund	
	huis	SV	B/2017/206	verbouwen eengezinswoning	23/04/2018	vergund	
Fayte 96	huis (jaaropbouw code 3)						
Fayte 98	huis (jaaropbouw 1970)						
Fayte 100	huis (jaaropbouw code 5)						
Hayestraat 5	perceel nr. 1185A	SV	B/2015/136	plaatsen van zonnepanelen		weigering	
	huis	SV	45059/6600/B/2006/41	verbouwen van de woning	15/05/2006	geweigerd	
		SV	45059/6600/B/2007/88	verbouwen van de hoeve	20/07/2007	vergund	
		BM	45059/6600/M/2011/3	opstapelen van grote hoeveelheid hout en het oprichten van een schuilhok in betonplaten			

Hayestraat 10 Heyveld 25	huis	SA	45059/2574/A/2002/14		13/11/2002	gunstig
	huis	SV	45059/1788/B/2001/6	verbouwen van bestaande woning	23/04/2001	geweigerd
		SV	45059/1788/B/2003/212	instandhoudingswerken aan de woning	27/01/2004	vergund
Ijskelderweg 1 Ijskelderweg 2 Kammeland 8	huis					
	huis	SV	45059/8171/B/2012/119	verbouwen van bijgebouw	2/10/2012	vergund
	huis	SV	45059/3477/B/1985/21	vernieuwen dak	18/02/1985	vergund
		SV	45059/3477/B/1985/73	het aanbouwen van afdak aan bestaande woning, dienstig als houtstapelplaats	20/05/1985	vergund
		SV	45059/3477/B/1988/117	bouwen garage	4/01/1989	vergund
Kammeland 10 Kanakkendries 3		SV	45059/3477/B/2008/131	plaatsen van gevelsteen achtergevel	18/08/2008	vergund
	huis	SV	45059/3355/B/1985/135	het bouwen van een kweekvarkensstal	3/02/1986	vergund
	huis	SV	45059/3355/B/1989/131	het uitbreiden van bestaande zeugenstal	2/07/1992	de vergunning werd geweigerd
Kanakkendries 5 Kanakkendries 7	huis	SV	45059/4397/B/1980/28	het uitbreiden van woning	10/03/1980	vergund
	bouwland					
Kanakkendries 8 Kanakkendries 10	perceel nr. 208E	BM	45059/7724/M/2007/2	het oprichten van een berging, het stapelen van diverse materialen en materieel en het oprichten van een afsluiting		
	huis	SV	45059/4635/B/1979/7302	plaatsen van een gevelsteen aan de woning	23/04/1979	vergund
	huis	SA	45059/2467/A/2002/6		31/07/2002	gunstig
Kasteeldreef 4	huis (jaaropbouw 1957)					
Kleine Gastenhoek 5	huis (jaaropbouw code 1)					
Kroonstraat 39	huis	SV	45059/1647/B/2000/58	gevelwijziging	7/08/2000	geweigerd
Kroonstraat 41	huis (jaaropbouw code 4)					
Kroonstraat 43	huis (jaaropbouw code 4)					
Kuipersweg 5 Kulkadetstraat 4	huis	SV	45059/3318/B/1989/87	het verbouwen van woning	24/07/1989	geweigerd
	huis	SV	45059/4793/B/1978/14702	het plaatsen van een tuinhuisje	16/10/1978	vergund
Kulkadetstraat 6	huis (jaaropbouw code 1)					
Laaistok 6	huis	SV	45059/2321/B/2001/188	regularisatie voor het verbouwen van de woning	22/04/2002	geweigerd
		SV	45059/2321/B/2003/5	regularisatie verbouwings- instandhoudingswerken	8/03/2004	geweigerd
		SV	B/2017/151	vellen hoogstammige bomen	18/12/2017	geweigerd
		BM	45059/2321/M/2002/188	verbouwen van de woning		

Leberg 14	huis	SV	45059/8203/B/2013/66	verbouwen woning & bouwen tuinberging (regularisatie)	15/07/2013	vergund	
Leberg 22	huis	SA	45059/8203/A/2012/7	uitbreiding van de woning	17/12/2012	gunstig	
Lobe 3	huis (jaaropbouw 1962)	SV	45059/3502/B/1987/61	verbouwen van woning	6/07/1987	vergund	
Lobe 4	huis	SV	45059/4719/B/1978/2802	maken van één venster langs de straatzijde	13/03/1978	vergund	
Lobe 5	huis	SV	45059/4719/B/2012/94	verbouwen van bestaande stalling	10/09/2012	vergund	
Lobe 7	huis (jaaropbouw code 2)	SV	45059/7574/B/2009/139	wijzigen van gevelbekleding	9/11/2009	vergund	
Lobe 9	huis	SV	45059/7135/B/2008/81	gevelwijziging	27/05/2008	vergund	
Miegelweg 1	huis	SV	45059/7135/B/2010/205	dichtleggen van 7m gracht	7/02/2011	geweigerd	
Nieuwstraat 45	huis	SV	45059/7135/B/2012/225	rooien van 17 bomen	4/02/2013	geweigerd	
Nieuwstraat 49	huis	SV	45059/2671/B/1993/123	bouwen van eengezinswoning	16/09/1993	vergund	
Nieuwstraat 55	huis (jaaropbouw 1950)	SV	45059/3273/B/1989/28	verbouwen van bestaande woning	24/04/1989	vergund	
Nieuwstraat 57	huis	SV	45059/4935/B/2003/152	verbouwen en saneren van de woning	15/12/2003	vergund	
Nieuwstraat 59	huis	SV	45059/5184/B/1973/5402	uitvoeren van verbouwingswerken aan de voorgevel	21/05/1973	vergund	
Oude Blekerijstraat 20	huis (jaaropbouw code 4)	SV	45059/4373/B/1980/2	het bouwen van een woning	28/01/1980	vergund	
Oude Blekerijstraat 23	huis	SV	45059/4149/B/1982/6502	Plaatsen van gevelsteen aan woning	26/04/1982	vergund	
Oude Blekerijstraat 25	huis	SV	45059/4150/B/1982/6602	plaatsen van gevelsteen aan woning	26/04/1982	vergund	
Oude Blekerijstraat 27	huis	SV	45059/4150/B/2012/99	rooien van 1 notelaar	1/08/2012	vergund	
Oude Blekerijstraat 35	huis	SV	45059/4553/B/1975/38	het uitvoeren van verbouwingswerken aan de woning	25/08/1975	vergund	
Oudenaardsestraat 96	huis	SV	45059/4553/B/1979/2102	afzagen van bomen en planten van halflage fruitbomen	29/01/1979	vergund	
Oudenaardsestraat 108	huis (jaaropbouw 1952)	SV	B/2016/147	aanpassen van raamopeningen aan noordzijde woning	28/11/2016	vergund met voorwaarden	
Parkweg 7	huis (jaaropbouw code 4)	SV	45059/3173/B/1990/61	verbouwen van woning	30/07/1990	geweigerd	
Perreveld 33	huis	SV	45059/3173/B/1990/61	verbouwen van woning	30/07/1990	geweigerd	

Perreveld 35	huis (jaaropbouw code 1)						
Pevenage 9	huis	SV	45059/870/B/2002/195	onderhoudswerken aan de woning (dak woning - schuur - spant) regularisatie	5/09/2002	vergund	
Pevenage 11	huis	SV	45059/7645/B/2009/240	renovatie van landelijke woning	7/04/2010	vergund	
Pevenage 13	huis (
Pieter Hoelmanstraat 27	jaaropbouw code 3)						
	huis	VK	45059/5179/V/196713/1	3 loten voor open bebouwing	15/02/1967	vergund	
		SV	45059/5179/B/1973/4802	het oprichten van een bergplaats aan de woning	7/05/1973	vergund	
Pottenberg 21	huis	SV	45059/1223/B/1997/163	verbouwen van bestaande woning met stal	23/02/1998	vergund	
Pottenberg 23	huis	SV	45059/4665/B/1979/76	verbouwen hoeve	6/08/1979	vergund	
Roensveldstraat 1	huis	SV	45059/1660/B/2000/70	herbouwen ééngesinswoning - slopen bestaande woning en berging	27/11/2000	vergund	
Roensveldstraat 3	huis	SV	45059/1395/B/2006/269	vernieuwen van dakgebinte	27/10/2006	vergund	
		OMV	OMV201700001	aanleg van een gecontroleerd overstromingsgebied op de Verrebeek te Brakel	15/10/2017	vergund	
Stechelmandries 2	huis (jaaropbouw code 3)						
	huis						
Terbeken 1	(jaaropbouw code 4)						
Terbeken 3	huis	SV	45059/3409/B/1988/60	het vernieuwen van straat- en tuingevel	20/06/1988	vergund	
Terbeken 5	huis	SV	45059/740/B/1995/18	plaatsen van gevelsteen aan zijkant van de woning	6/02/1995	vergund	
Terkleppe 4	huis	SV	45059/4482/B/1980/15002	uitvoeren van instandhoudingswerken aan de voorgevel van de woning	15/09/1980	vergund	
Terkleppe 6	hoeve		45059/1551/B/1999/173	heroprichten van afsluitingsmuur	6/03/2000	geweigerd	
			45059/1551/B/2009/37	rooien van 1 boom	9/03/2009	vergund	
			B/2013/270	rooien van bomen	17/03/2014	vergund voorwaarden	met
Terkleppe 8	huis (jaaropbouw code 1)						
Terkleppe 10	huis	SV	45059/4394/B/1980/26	het verbouwen van een hoeve	25/02/1980	geweigerd	
		SV	45059/4394/B/1980/58	verbouwen hoeve	2/08/1982	vergund	
		SV	B/2016/115	plaatsen van gevelsteen	3/10/2016	vergund voorwaarden	met
Terkleppe 12	huis (jaaropbouw code 1)						

Trimpont 3	huis (jaaropbouw 1962)				
Trimpont 5	huis (jaaropbouw code 1)				
Trimpont 14	huis (jaaropbouw code 3)				
Wolvenweg 1	huis (jaaropbouw code 1)				

4.3 REFERENTIETOESTAND

Alle ontwikkelingsperspectieven worden weergegeven ten opzichte van de bestaande toestand, ook wel de referentietoestand genoemd. Dit om te vermijden dat de ontwikkelingsperspectieven in verschillende keren cumulatief zouden worden doorgevoerd. Als datum voor de referentietoestand wordt 02/10/2018 opgegeven. De ruimtelijke neerslag van de bestaande toestand is gebaseerd op het Grootschalig Referentiebestand (GRB, versie 01/10/2017).

4.4 OVERDRUK

Het RUP werkt met overdrukken op de gewestplanbestemming. Dit betekent dat binnen de overdrukzones bijzondere aanvullende voorschriften van toepassing zijn bovenop de geldende gewestplanbestemming.

4.5 GEBIEDSGERICHTE CATEGORISERING VAN DE ZONEVREEMDE WONINGEN

De gebiedsgerichte categorisering is gebaseerd op de gewenste natuurlijke structuur enerzijds en de gewenste nederzettingsstructuur anderzijds. Dit zijn namelijk de twee ruimtelijke structuren waartussen een afweging gemaakt dient te worden; de woonfunctie dient hierbij maximaal geïntegreerd te worden met de natuurfunctie. Door de lokale impact van elke woning afzonderlijk te evalueren, kunnen de ontwikkelingsperspectieven woningspecifiek afgestemd worden zodat een evenwicht gevonden kan worden tussen het ruimtelijk-ecologisch functioneren van het gebied en de woonkwaliteit van de desbetreffende woning.

Op basis van de gewenste nederzettingsstructuur en de gewenste natuurlijke structuur worden de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (en recreatiegebieden) gebiedsgericht onderverdeeld:

4.5.1 GELEGEN IN DE GEWENSTE NEDERZETTINGS-STRUCTUUR

4.5.1.1 WONINGEN AANSLUITEND OP HOOFDDORP, WOONKERN OF LANDELIJK DORP (CAT. 1)

De eerste categorie zijn de zonevreemde woningen die aansluiten bij een hoofddorp, woonkern of landelijk dorp en die deel uitmaken van de kern. Het betreft hier geen linten langs invalswegen of grote groepen zonevreemde woningen, maar een beperkt aantal zonevreemde woningen, die meestal door een onnauwkeurige of verkeerde inkleuring niet binnen woongebied gelegen zijn. Deze woningen kunnen opgenomen worden binnen de ruimtelijke begrenzingen van de kern.

Woningen sluiten aan bij (landelijk) woongebied indien de percelen rechtstreeks aansluiten bij een perceel gelegen in (landelijk) woongebied. Indien tussen de percelen een landbouwperceel, straat, ... gelegen is, wordt dit beschouwd als niet aansluitend. Het lint wordt dus begrensd door een onbebouwd perceel of door lijninfrastructuur.

Er zijn slechts 13 woningen die voldoen aan alle voorwaarden om tot categorie 1 te behoren. Deze zijn gelegen in het hoofddorp Nederbrakel, de woonkernen Michelbeke en Zegelsem.

Deze woningen (artikel 1 in de stedenbouwkundige voorschriften) krijgen sterk verruimde ontwikkelingsperspectieven. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving laat toe dat deze woningen gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven krijgen als woningen gelegen in het woongebied of woongebied met landelijk karakter. Ze mogen met andere woorden verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden tot 1000m³. Opsplitsing van woningen of omvorming tot meergezinswoning is niet mogelijk, gezien op die manier bijkomende (zonevreemde) woongelegenheden gecreëerd zouden worden. Het voorzien van complementaire nevenfuncties, zijnde kantoren, vrije beroepen, dienstverlening, is wel mogelijk indien deze ruimtelijk inpasbaar zijn en beperkt zijn in oppervlakte (max. 100m²).

Toeristische logies zijn eveneens toegestaan. Bijgebouwen tot 40m² zijn toegelaten evenals niet-overdekte constructies tot 80m².

4.5.1.2 WONINGEN AANSLUITEND OP EEN STROOK LANDELIJK WOONGEBIED OF DE GEÏSOLEERDE VERKAVELING VALKENBERG (CAT. 2)

De tweede categorie betreft woningen die aansluiten bij een strook landelijk woongebied of bij de geïsoleerde verkaveling Valkenberg. De gemeente wil een verdere verlinting in het buitengebied tegengaan, maar aangezien deze woningen aansluiten bij een bestaande juridische woonconcentratie, krijgen deze woningen op het vlak van wonen dezelfde mogelijkheden als de naastgelegen woningen in landelijk woongebied.

Woningen sluiten aan bij (landelijk) woongebied indien de percelen rechtstreeks aansluiten bij een perceel gelegen in (landelijk) woongebied. Indien tussen de percelen een landbouwperceel, straat, ... gelegen is, wordt dit beschouwd als niet aansluitend. Het lint wordt dus begrensd door een onbebouwd perceel of door lijninfrastructuur.

Twee woningen zijn aangeduid als categorie 2. Één woning situeert zich op het einde van een woonlint langs de Oudenaardsestraat. De andere situeert zich achter het woonlint langs de Fayte.

Deze woningen (artikel 2 in de stedenbouwkundige voorschriften) krijgen verruimde ontwikkelingsperspectieven. Eerder kan gesteld worden dat de woonfunctie hier nevens geschikt is aan de natuurfunctie. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving laat toe dat deze woningen gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven krijgen als zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied. Ze mogen met andere woorden verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden tot 1000m³. Opsplitsing van woningen of omvorming tot meergezinswoning is niet mogelijk, gezien op die manier bijkomende (zonevreemde) woongelegenheden gecreëerd zouden worden. Het voorzien van complementaire nevenfuncties, zijnde kantoren, vrije beroepen en dienstverlening, is wel mogelijk indien deze ruimtelijk inpasbaar zijn en beperkt zijn in oppervlakte (max. 100m²). Toeristische logies zijn eveneens toegestaan. Bijgebouwen tot 40m² zijn toegelaten evenals niet-overdekte constructies tot 80m².

4.5.2 GELEGEN IN DE GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR

4.5.2.1 WONINGEN GELEGEN TUSSEN GEBIEDEN VOOR GRONDGEBONDEN LANDBOUW IN WAARDEVOL LANDSCHAP EN PRIORITAIRE GEBIEDEN VOOR NATUUR (CAT. 3)

De derde categorie bevat een aantal zonevreemde woningen die zich situeren tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Bij de opmaak van voorliggend RUP werd op perceelsniveau nagegaan welke huiskavels uit het natuurgebied kunnen worden gesloten (zie Tabel 5 Uitgesloten zonevreemde woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied). Voor deze woningen zijn de randvoorwaarden voor woningen in agrarisch gebied van toepassing wordt. Voorliggende woningen in deze categorie betreffen dus geen woning die door het onnauwkeurig intekenen van het gewestplan buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn.

Binnen categorie 3 zijn 11 woningen opgenomen. Deze woningen zijn verspreid over het volledige grondgebied van de gemeente Brakel.

De woning Parkstraat 7 betreft een uitzondering op deze categorie. Deze woning is volledig in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen. Desondanks ligt de woning ingesloten tussen harde bestemmingen (woon- en recreatiegebied) en werd de woning uit het RUP Breeveld geknipt. Gezien het ingesloten karakter, de ligt van de woning in de directe nabijheid van de gewestweg Rondweg en van het centrum Nederbrakel (aan de overzijde van de Rondweg) in het opnemen van deze woning in voorliggende categorisering aangewezen.

Fayte 96 hoort volgens de gebiedsgerichte categorisering thuis in categorie 2. De woning paalt aan VEN-gebied en habitatrichtlijngebied. De hogere overheid vond in de plenaire vergadering dat de aansluiting bij de nederzettingstructuur niet van die aard is om de woning mogelijkheden te

geven die thuishoren in categorie 2. De aansluitende lintbebouwing is immers gericht naar een andere weg. Er werd aangestuurd op een indeling in categorie 3.

Deze woningen (artikel 3 in de stedenbouwkundige voorschriften) krijgen verruimde ontwikkelingsperspectieven. Eerder kan gesteld worden dat de woonfunctie hier nevensgeschikt is aan de natuurfunctie. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving laat toe dat deze woningen gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven krijgen als zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied. Ze mogen met andere woorden verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden tot 1000m³. Opsplitsing van woningen of omvorming tot meergezinswoning is niet mogelijk, gezien op die manier bijkomende (zonevreemde) woongelegenheden gecreëerd zouden worden. Nevenfuncties zijn niet toegestaan. Bijgebouwen tot 40m² zijn toegelaten evenals niet-overdekte constructies tot 80m².

4.5.2.2 WONINGEN GELEGEN BINNEN NATUURVERBINDINGSGBIEDEN, VERWEVINGSGBIEDEN, ECOLOGISCHE INFRASTRUCTUUR (CAT. 4)

De vierde categorie zijn de zonevreemde woningen die gelegen zijn binnen natuurverbindingengebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur. In deze openruimte wordt de prioriteit gelegd op het verbinden van natuurwaarde. Voor deze zonevreemde woningen worden striktere randvoorwaarden opgelegd. Om de inname van openruimte tegen te gaan wordt de mogelijke uitbreiding van de bestaande zonevreemde woningen beperkt tot de mogelijkheid om te voldoen aan het basiscomfort.

Vijf woningen zijn opgenomen in categorie 4. Deze woningen situeren zich allemaal in de vallei van de Dorrebeek (verwevingsgebied).

Woningen gelegen binnen natuurverbindingengebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur (artikel 4 in de stedenbouwkundige voorschriften) krijgen beperkte ontwikkelingsperspectieven. De natuurfunctie overweegt hier, maar in de nabije omgeving is ook de woonfunctie sterk aanwezig gezien het hier gaat om beperkt geïsoleerde woningen. Er wordt een evenwicht tussen beide

gezocht door de ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden te beperken en op die manier de natuurfunctie te laten primeren. Ruimtelijke uitbreidingen zijn slechts beperkt mogelijk tot maximaal 200m³ van de bestaande vergunde woning (met een maximum van 1000m³) mits in overeenstemming met de schaal van het gebouw. Nevenfuncties zijn niet toegestaan. Eén vrijstaand bijgebouw met een maximale totale oppervlakte van 30m² is mogelijk binnen een straal van 10m van het hoofdgebouw. Dit bijgebouw kan bijvoorbeeld aangewend worden als garage voor één wagen met bijhorende stalling voor tuinmateriaal. Door het aantal bijgebouwen te beperken tot één, wordt verrommeling van de huiskavel vermeden en blijft de visuele hinder beperkt. Niet-overdekte constructies zijn tot 40m² toegelaten.

4.5.2.3 WONINGEN GELEGEN BINNEN PRIORITAIRE GBIEDEN VOOR NATUUR (CAT. 5)

Tot slot bevat de laatste categorie woningen gelegen in prioritaire gebieden voor natuur. Voor deze zonevreemde woningen worden beperkte mogelijkheden geboden. In deze woningen kunnen op vandaag enkel instandhoudingwerkzaamheden en verbouwingen binnen het bestaand volume uitgevoerd worden. Uitbreiding en/of herbouw zijn op vandaag niet mogelijk.

Binnen categorie 5 zijn 36 woningen opgenomen. Deze woningen zijn sterk verspreid over het volledige grondgebied van de gemeente Brakel.

De woningen Kroonstraat 39, 41 en 43 zijn gelegen in het landelijk dorp Everbeek-Boven, achteraan het woonlint langs de Kroonstraat. Op vlak van de nederzettingsstructuur horen deze woningen in principe binnen cat. 1. De percelen sluiten rechtstreeks aan op het woonlint van de Kroonstraat. Daarnaast zijn deze woningen ook gelegen binnen, weliswaar aan de rand van, het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) 'De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen' (GEN, 235).

Cat. 1 laat ruimte ontwikkelingsmogelijkheden die in dit specifiek geval niet zouden afgestemd zijn op de bestaande juridische toestand – ligging binnen VEN-gebied. Om die reden werden deze woning verschoven naar een strengere categorie waarbij (gezien de niet geïsoleerde ligging) toch nog

enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden, zonder de mogelijkheden te bieden tot het aanbrengen van een betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu.

De woning Terkleppe 4 situeert zich op de grens tussen landschappelijk waardevol agrarisch gebied en het ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied). Volgens de gebiedsgerichte categorisering hoorde deze woning thuis in categorie 3. De woning ligt in habitatrichtlijngebied dat ook deels effectief overstromingsgevoelig is. De aansluiting bij de nederzettingsstructuur is niet van die aard om de woningen mogelijkheden te geven die thuishoren in categorie 3 terwijl de andere woningen in Terkleppe ingedeeld worden in categorie 5. Naar aanleiding van de tweede plenaire vergadering werd de woning verplaatst van categorie 3 naar categorie 5.

Voor de woningen in prioritaire gebieden voor natuur (artikel 5 in de stedenbouwkundige voorschriften) primeert de natuurfunctie boven de woonfunctie. Ruimtelijke uitbreidingen zijn slechts toegelaten in functie van hedendaagse normering en comfort. Zo is uitbreiden met maximum 40m³ van het bestaande vergunde hoofd- volume tot maximum 750m³ bruto-bouwvolume (hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen) toegestaan met het oog op bijvoorbeeld het verbeteren van de woonkwaliteit. Nevenfuncties zijn niet toegestaan. Eén vrijstaand bijgebouw met een maximale totale oppervlakte van 30m² is mogelijk binnen een straal van 10m van het hoofdgebouw. Dit bijgebouw kan bijvoorbeeld aangewend worden als garage voor één wagen met bijhorende stalling voor tuinmateriaal. Door het aantal bijgebouwen te beperken tot één, wordt verrommeling van de huiskavel vermeden en blijft de visuele hinder beperkt. Niet-overdekte constructies zijn tot 40m² toegelaten.

4.5.3 WONINGEN GELEGEN IN VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (VEN) (CAT. 6 – UIT HET RUP GESLO-TEN)

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een selectie van de waardevolste en gevoeligste natuurgebieden in Vlaanderen. Het zijn die gebieden waar

natuurbehoud en natuurontwikkeling op de eerste plaats moeten komen om een representatief staal van de Vlaamse natuur duurzaam in stand te kunnen houden. De Vlaamse overheid zal daarom in die gebieden een beleid voeren dat is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu.

De aanwezigheid van woningen in VEN-gebied komt niet overeen met de bepalingen opgenomen in het Natuurdecreet. Het toekennen van ruime bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden kan mogelijk onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN veroorzaken. Bijgevolg worden de woningen die geïsoleerd gelegen zijn binnen VEN-gebied, ongeacht de gebiedsgerichte categorisering van het GRS, in de categorie 6 ondergebracht. Tevens omvat deze categorie ook enkele woningen die niet in VEN-gebied gelegen zijn of uit geknipt werden maar die wel een zeer geïsoleerde ligging hebben. Door de geïsoleerde ligging hebben deze woningen een grotere invloed op de aanwezige natuurwaarden dan de niet geïsoleerde woningen. Het betreft 23 woningen die sterk verspreid zijn over het volledige grondgebied van de gemeente Brakel. Kulkadetstraat 4 en Trimpont 14 zijn niet in VEN-gebied gelegen. Donkerstraat 11, Laaistok 6, Lobe 9 en Pottenberg 21 werden in principe uit VEN-gebied geknipt maar werden door hun geïsoleerde ligging, net zoals de eerst genoemde woningen, toch opgenomen in deze categorie.

Tijdens de opmaak van voorliggend RUP waren de adviesinstanties niet akkoord met het bijkomend creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen. De adviesinstanties stelden voor om deze categorie van woningen uit het RUP uit te sluiten. Bijgevolg zullen deze woningen terug moeten vallen op de geldende basisrechten voor zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied. De woningen worden enkel voor de volledigheid opgenomen in voorliggend toelichtingsnota tot en met hoofdstuk 8 Decretale bepalingen. De woningen werden niet opgenomen in het hoofdstuk 9 Screening van de plan-MER-plicht aangezien ze geen onderdeel vormen van het definitief vastgesteld RUP. De informatieve oplijsting biedt als voordeel dat bij advies of vergunningverlening de vergunning- en planningstoestand van deze zonevreemde woning in

ruimtelijk kwetsbaar gebied (cfr. niet gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling, niet zijnde een monument, niet gelegen net buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied, ...) vlot kan achterhaald worden.

Tabel 9 Zonevreemde woningen gelegen in Vlaams ecologisch netwerk (VEN), habitatrictlijngebieden en zoekzones voor de instandhouding van Natura 2000

ADRES	VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (VEN)	HABITATRICHTLIJNGEBIED	ZOEKZONES VOOR DE INSTANDHOUDING VAN NATURA 2000 (ANNO 14/09/2015, HABITAT TYPE)
Berendries 13A	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Berendries 21	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Bijstierstraat 1			
Bijstierstraat 2			
Bijstierstraat 3			
Bijstierstraat 4			
Boekendries 17			
Boekendries 19			
Boekendries 21			
Boekendries 23			
Boekendries 27			
Boembeke 16	Deel van huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Boterhoek 50	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Boterhoek 59	Deel van huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Huiskavel gelegen in 9130
Boterhoek 65	Deel van huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Huiskavel gelegen in 9120, 9130 en 9190
Broekweg 1		Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Ceutericklos 1	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130

Donkerstraat 11	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Draaikonk 10		Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Draaikonk 12		Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Evensveldstraat 16		Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Fayte 54	Deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Fayte 96	Deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Fayte 98	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 91E0 en 9130
Fayte 100	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 91E0
Hayestraat 5	Deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190
Hayestraat 10	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Heyveld 25	Deel van huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)		

Ijskelderweg 1		Hoofdgebouw en huiskavel gelegen aan de rand Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Ijskelderweg 2		Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 6230, 6510, 9120 en 9190
Kammeland 8	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Huiskavel gelegen in 9120, 9130 en 9190, nabij 3260
Kammeland 10	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 6510 en 91E0, nabij 3260
Kanakkendries 3	Deel van huiskavel gelegen in Het Burreken, Hauwstraat & Ganzenberg (GEN, 234)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Kanakkendries 5	Huiskavel aan de rand gelegen van Het Burreken, Hauwstraat & Ganzenberg (GEN, 234)	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Kanakkendries 7	Huiskavel aan de rand gelegen van Het Burreken, Hauwstraat & Ganzenberg (GEN, 234)	Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Kanakkendries 8 Kanakkendries 10		Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Huiskavel gelegen in 9120 en 9190
Kasteeldreef 4		Huiskavel aan de rand Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Kleine Gastenhoek 5 Kroonstraat 39	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Kroonstraat 41	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Kroonstraat 43	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190

Kuipersweg 5 Kulkadetstraat 4		Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Huiskavel gelegen in 9130 en 6230
Kulkadetstraat 6		Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Laaistok 6	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 91E0, 9130, 9120 en 9190
Leberg 14 Leberg 22 Lobe 3	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190
Lobe 4	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190
Lobe 5	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190
Lobe 7	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190
Lobe 9	Deel van hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190
Miegelweg 1 Nieuwstraat 45 Nieuwstraat 49 Nieuwstraat 55 Nieuwstraat 57 Nieuwstraat 59 Oude Blekerijstraat 20	Hoofdgebouw en huiskavel aan de rand gelegen van De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229)	Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	

Oude Blekerijstraat 23 Oude Blekerijstraat 25 Oude Blekerijstraat 27 Oude Blekerijstraat 35 Oudenaardsestraat 96 Oudenaardsestraat 108 Parkweg 7 Perreveld 33	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Het Burreken, Hauwstraat & Ganzenberg (GEN, 234)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Perreveld 35	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Het Burreken, Hauwstraat & Ganzenberg (GEN, 234)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190
Pevenage 9	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Pevenage 11	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Pevenage 13	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130
Pieter Hoelmanstraat 27	Huiskavel aan de rand gelegen van De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Huiskavel aan de rand Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Pottenberg 21	Huiskavel gelegen in De Vallei van de Perlinkbeek (GEN, 228)		
Pottenberg 23	Huiskavel aan de rand gelegen van De Vallei van de Perlinkbeek (GEN, 228)		
Roensveldstraat 1		Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Huiskavel gelegen in 9130
Roensveldstraat 3	Deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en	Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Huiskavel gelegen in 91E0, 9130 en 6430

Stechelmandries 2	bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)		
Terbeken 1	Deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)		
Terbeken 3	Deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)		
Terbeken 5	Deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)		
Terkleppe 4		Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Terkleppe 6	Hoofdgebouw en huiskavel aan de rand gelegen van De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	
Terkleppe 8	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130 en 91E0
Terkleppe 10	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130 en 91E0
Terkleppe 12	Deel van huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 6430, 9130 en 91E0
Trimpont 3	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190
Trimpont 5	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in De Bronbossen en	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190

Trimpont 14	bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	Hoofdgebouw en huiskavel gelegen in 9130, 9120 en 9190
Wolvenweg 1		Deel van huiskavel gelegen in Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen (BE2300007)	

4.5.4 WONINGEN MET CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Bij elk bouwproject moet voldoende aandacht besteed worden aan de architecturale en stedenbouwkundige aspecten. Vooral met aanvragen tot omgevingsvergunningen die betrekking hebben op het waardevol niet-beschermd bouwkundig erfgoed⁴ dient er heel omzichtig omgesprongen te worden. Het dorpskarakter of het karakter van de omgeving wordt immers voor een stuk bepaald door de aanwezige markante gebouwen. De gemeente wenst het behoud van deze gebouwen met cultuurhistorische waarde te stimuleren gezien ze een meerwaarde betekenen voor de hele gemeenschap. De aanduiding van de woning als woning met cultuurhistorische waarde is geen bestemmingscategorie, maar een overdruk waarvan de stedenbouwkundige voorschriften bovenop de reeds bestaande voorschriften van toepassing zijn. Ze vormen dus een aanvulling op de stedenbouwkundige voorschriften gedefinieerd in één van de bovenstaande categorieën. Deze ontwikkelingsmogelijkheden bevatten een aantal algemene principes die de instandhouding en het behoud van het erfgoed stimuleren.

Tabel 10 Waardevol niet-beschermd bouwkundig erfgoed

ADRES	NAAM	ID
Kanakkendries 10 Roensveldstraat 3	Hoeve in U-vorm	43722
	Hoeve met losse bestanddelen	73863
Terkleppe 8 Terkleppe 10	Hoeve	73986
	Watermolen Terkleppe	73987

4.5.4.1 INRICHTING

Het gebouw of gebouwencomplex dient onder zijn huidige vorm behouden te blijven. De bestaande harmonische samenhang en architecturale

beeldwaarde van het gebouw of het gebouwencomplex staat hierbij voorop. Verbouwingen en aanpassingswerken dienen zoveel mogelijk het oorspronkelijke voorkomen van de woning te bewaren of te herstellen (typologie, verhoudingen, karakter, ...). Het uitbreiden van het gebouw is slechts mogelijk indien aangetoond kan worden dat dit noodzakelijk is voor het goede functioneren van het gebouw en voor zover de uitbreiding in harmonie is en fysische en functioneel één geheel vormt met het bestaande gebouw. Herbouwen is slechts mogelijk door een plotse ramp. Het vergunde of vergund geachte volume geldt hierbij als te herbouwen volume en kan dus de gebruikelijke 1000m³ overschrijden.

4.5.5 WONINGEN GELEGEN IN OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED

Woningen gelegen in overstromingsgevoelig gebied worden beperkt in hun ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden gezien hun ligging in watergevoelig gebied. De effecten van het direct ruimtebeslag moeten hier zo beperkt mogelijk gehouden worden. Direct ruimtebeslag leidt immers tot inname van ruimte die anders door water ingenomen kan worden of als ruimte voor infiltratie van water gebruikt kan worden.

De gemeente wenst een genuanceerd beleid te voeren ten aanzien van uitbreidingen van de bestaande woningen binnen of aan de rand van een overstromingsgevoelig gebied. Het zonder meer verbieden van uitbreidingen van deze woningen betekent immers dat er geen enkele uitbreiding van het huidige bouwvolume mogelijk zou zijn, ook al zou dit plaatselijk tot een betere toestand kunnen leiden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat een deel van het hoofdvolume of fysisch aansluitend bijgebouw vandaag niet functioneel is of wegens wateroverlast in de praktijk niet bruikbaar is. Indien uitbreidingen verboden worden, zou dit betekenen dat er geen mogelijkheden zouden zijn om dit deel van het gebouw te slopen en

⁴ De relicten die voorkomen op de inventaris bouwkundig erfgoed worden beschouwd als waardevol bouwkundig erfgoed.

elders, waar geen waterproblematiek heerst, een uitbreiding van het bouwvolume te voorzien, bijvoorbeeld het uitbouwen van dakkapellen zodat een volwaardige tweede bouwlaag ontstaat. Om deze ingrepen wel mogelijk te maken, voorziet het RUP om uitbreidingen zonder **ruimtebeslag van overstromingsgevoelig** gebied toe te staan. Het bouwen op **kolommen in overstromingsgevoelig** gebied is bijgevolg eveneens toegestaan.

Voor woningen **gelegen in de overstromingsgevoelige zone** wordt in de stedenbouwkundige voorschriften gesteld dat de uitbreiding van bebouwing enkel is toegestaan voor zover geen inname van overstroombare ruimte **gebeurt of de ingenomen ruimte wordt gecompenseerd. Herbouw dient waar mogelijk te gebeuren buiten overstromingsgevoelig gebied.** De werken – handelingen worden slechts toegelaten op voorwaarde dat het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet afneemt.

In het RUP wordt het tevens wel mogelijk gemaakt dat de gevels en het dak van de woningen in dit RUP, die reeds decennia geleden opgetrokken zijn, geïsoleerd kunnen worden langs de buitenzijde. De effecten van deze ruimtelijk beperkte ingreep zijn immers minimaal voor de omgeving, maar kunnen het wooncomfort en de duurzaamheid van de woning sterk verhogen.

Voor de woningen in de Oude Blekerijstraat werd met de omlegging van de Dorrebeek in 2014 een oplossing geboden aan de waterproblematiek.

**Tabel 11 Zonevreemde woningen gelegen in effectief
overstromingsgevoelig gebied (anno 2018)**

ADRES	SCHAAL
Boembeke 16	Hoofdzakelijk gelegen in
Kammeland 10	Hoofdzakelijk gelegen in
Oude Blekerijstraat 20	Zeer beperkt gelegen in
Oude Blekerijstraat 23	Zeer beperkt gelegen in
Oude Blekerijstraat 25	Zeer beperkt gelegen in
Oude Blekerijstraat 27	Zeer beperkt gelegen in
Pieter Hoelmanstraat 27	Zeer beperkt gelegen in
Roensveldstraat 3	Zeer beperkt gelegen in
Terkleppe 6	Beperkt gelegen in
Terkleppe 10	Beperkt gelegen in
Trimpont 5	Voor de helft gelegen in

4.6 INRICHTINGSPRINCIPES PER CATEGORIE

Onderstaande tabel bevat de inrichtingsprincipes per categorie bondig samen. Deze tabel is slechts een summere samenvatting van de stedenbouwkundige voorschriften en beoogt geenszins de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP te vervangen.

Tabel 12 inrichtingsprincipes per categorie

	BASISRECTEN VCRO	CAT. 1	CAT. 2	CAT. 3	CAT. 4	CAT. 5	CAT. 6 (UIT RUP GESLOTEN)
		Boekendries 17 Boekendries 19 Boekendries 21 Boekendries 23 Boekendries 27 Nieuwstraat 45 Nieuwstraat 49 Oude Blekerijstraat 20 Oude Blekerijstraat 23 Oude Blekerijstraat 25 Oude Blekerijstraat 27 Oude Blekerijstraat 35 Oudenaardsestraat 108	Oudenaardsestraat 96 Stechelmandries 2	Boterhoek 59 Boterhoek 65 Evensveldstraat 16 Fayte 96 Kanakkendries 8 Kleine Gastenhoek 5 Leberg 14 Nieuwstraat 55 Nieuwstraat 57 Nieuwstraat 59 Parkweg 7	Bijstierstraat 1 Bijstierstraat 2 Bijstierstraat 3 Bijstierstraat 4 Miegelweg 1	Berendries 21 Boembeke 16 Broekweg 1 Draaikonk 10 Draaikonk 12 Fayte 54 Fayte 98 Hayestraat 5 Hayestraat 10 Heyveld 25 Ijskelderweg 1 Ijskelderweg 2 Kanakkendries 3 Kanakkendries 5 Kanakkendries 7 Kanakkendries 10 Kasteeldreef 4 Kroonstraat 39 Kroonstraat 41 Kroonstraat 43 Kuipersweg 5 Kulkadetstraat 6 Leberg 22 Pieter Hoelmanstraat 27 Pottenberg 23 Roensveldstraat 1 Roensveldstraat 3 Terbeken 1 Terbeken 3 Terbeken 5 Terkleppe 4	Berendries 13A Boterhoek 50 Ceutericklos 1 Donkerstraat 11 Fayte 100 Kammeland 8 Kammeland 10 Kulkadetstraat 4 Laaistok 6 Lobe 3 Lobe 4 Lobe 5 Lobe 7 Lobe 9 Perreveld 33 Perreveld 35 Pevenage 9 Pevenage 11 Pevenage 13 Pottenberg 21 Trimpont 3 Trimpont 5 Trimpont 14

						Terkleppe 6 Terkleppe 8 Terkleppe 10 Terkleppe 12 Wolvenweg 1			
Functie	- Geen mogelijk	functiewijziging	<p>- Hoofdfunctie: wonen</p> <p>- Het wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf is toegelaten met als nieuw gebruik uitsluitend wonen. De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen. De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen.</p> <p>- Complementaire nevenfuncties in het hoofdgebouw: kantoren, vrije beroepen, dienstverlening.</p> <p>De complementaire functie(s) beslaa(t)(n) een totale maximale vloeroppervlakte van 100m² en de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie(s).</p> <p>- Complementaire nevenfuncties in hoofd- en bijgebouwen: Toeristische logies kunnen als complementaire functie in hoofd- en bijgebouwen voorzien worden waarbij maximaal 8 tijdelijke verblijfgelegenheden worden ingericht, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.</p>		<p>- Wonen</p> <p>- Het wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf is toegelaten met als nieuw gebruik uitsluitend wonen. De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen. De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen.</p>		- Zie basisrechten VCRO		
Aantal woongelegenheden	- Het aantal woongelegenheden kan niet vermeerderd worden	- Zorgwonen is toegelaten					- Het aantal woongelegenheden kan niet vermeerderd worden	- Zorgwonen is toegelaten	- Zie basisrechten VCRO

Instandhouden	<ul style="list-style-type: none"> - Handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken - Binnenverbouwingen zonder stabiliteitswerken - Stabiliteitswerken uitgevoerd binnen het gebouw, aan de zijgevels, achtergevels of het dak zijn meldingsplichtig 	- Instandhoudingswerken zijn toegelaten voor bestaande hoofdzakelijk vergunde woningen		- Zie basisrechten VCRO
Verbouwen (= binnen bestaand volume)	- Verbouwen is toegestaan	- Verbouwen is toegestaan		- Zie basisrechten VCRO
Uitbreiden bouwvolume	<ul style="list-style-type: none"> - Niet toegestaan - Beperkte uitbreidingen van de bouwschil in functie van energetische maatregelen (isoleren van de woning) 	- Uitbreiden tot 1000 m ³ bruto-bouwvolume (hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen) is toegestaan	<ul style="list-style-type: none"> - Uitbreiden met maximum 200m³ van het bestaande vergunde hoofdvolume tot maximum 1000m³ bruto bouwvolume (hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen) is toegestaan. De uitbreiding is niet cumuleerbaar. - Uitbreiden met maximum 40m³ van het bestaande vergunde hoofdvolume tot maximum 750m³ bruto bouwvolume (hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen) is toegestaan. De uitbreiding is niet cumuleerbaar. 	- Zie basisrechten VCRO
		- Beperkte uitbreidingen van de bouwschil in functie van energetische maatregelen (isoleren van de woning) of maatregelen om waterresistent te bouwen (beperkt verhogen van het vloerpeil) zijn steeds toegestaan.	- Zie basisrechten VCRO	
Herstelwerken herbouw	<ul style="list-style-type: none"> - Enkel herstelwerken als de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend 	<ul style="list-style-type: none"> - Herbouwen op dezelfde plaats is toegestaan - Herbouwen op een gewijzigde plaats is toegestaan op voorwaarde dat de eindtoestand na herbouwen een betere ecologische en landschappelijke integratie oplevert en op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> • Het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn; 	- Woningen kunnen enkel herbouwen indien ze kunnen voldoen in een betere ecologische en landschappelijke integratie door middel van het herbouwen in een niet ruimtelijk kwetsbaar gebied	- Zie basisrechten VCRO

<p>onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De woning daadwerkelijk bewoond werd in het voorafgaande jaar (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen); • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging; • het bouwvolume van de herstelde woningbeperkt blijft tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³; • het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal. <p>- Woningen die in een risicozone voor overstromingen liggen, dienen bij herbouw de nodige maatregelen te</p>	<ul style="list-style-type: none"> • of het zich in een achteruitbouwzone bevindt; • of de verplaatsing volgt vanuit redenen van goede ruimtelijke ordening. <p>- Woningen die in een risicozone voor overstromingen liggen, dienen bij herbouw de nodige maatregelen te treffen om waterresistent te bouwen.</p> <p>- Woningen die bij herbouw kunnen voldoen in een betere ecologische en landschappelijke integratie door middel van het herbouwen in een niet ruimtelijk kwetsbaar gebied van de huiskavel worden hiertoe verplicht. In dit geval is de vigerende wetgeving voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied van toepassing.</p>	<p>van de huiskavel. In dit geval is de vigerende wetgeving voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied van toepassing.</p> <p>- Woningen die in een risicozone voor overstromingen liggen, dienen bij herbouw de nodige maatregelen te treffen om waterresistent te bouwen.</p> <p>- Herstelwerken als de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De woning daadwerkelijk bewoond werd in het voorafgaande jaar (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen); • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging; • het bouwvolume van de herstelde woningbeperkt blijft tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³ indien de woning niet is opgenomen in de 	
--	--	--	--

<p>treffen om waterresistent te bouwen.</p>		<p>inventaris bouwkundig erfgoed;</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal. 	
<p>Bijgebouwen</p> <p>- Verbouwen binnen hetzelfde volume van bestaande bijgebouwen is mogelijk, ongeacht de grootte. Herbouwd is niet mogelijk.</p>	<p>- Verbouwen is toegestaan</p> <p>- Van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen zijn toestaan. De vrijstaande bijgebouwen kunnen ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits schriftelijk akkoord van de aanpalende buur of als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 m², met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter. De bijgebouwen worden opgetrokken binnen een straal van 20 meter van de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.</p> <p>- Herstelwerken als het bijgebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat (aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen); • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging; • het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume. 	<p>- Verbouwen is toegestaan</p> <p>- Één van het hoofdgebouw vrijstaand niet voor verblijf bestemd bijgebouw, met inbegrip van een carport, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen is toestaan. Het vrijstaande bijgebouw kan ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden mits schriftelijk akkoord van de aanpalende buur of als het tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht wordt en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. De totale oppervlakte van het bijgebouw blijft beperkt tot maximaal 30 m². De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter. Het bijgebouw worden opgetrokken binnen een straal van 10 meter van de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning.</p> <p>- Herstelwerken als het bijgebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de constructie werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk uitgebaat 	<p>- Zie basisrechten VCRO en vrijstellingsbesluit</p>

		<p>(aantoonbaar middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen);</p> <ul style="list-style-type: none"> • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging; • het bouwvolume van de herstelde constructie blijft beperkt tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume. 	
<p>Kavelinrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afsluitingen tot 2m in zij- en achtertuin - Open afsluitingen tot 2m in de voortuin - Gesloten afsluitingen tot 1m in de voortuin 	<p>Afsluitingen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen.</p> <p>In het verlengde van een eventuele gemeenschappelijke muur, mag tot 3 meter achter de achtergevel een muur opgetrokken worden met een maximale hoogte van 2,5 meter.</p> <p>De noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning en de bijgebouwen zijn toegelaten.</p> <p>Niet-overdekte constructies tot maximaal 80 m², met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin voor zijn toegelaten.</p> <p>De aanleg van niet-overdekte constructies wordt beperkt tot een straal van 20 meter van de woning voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bij de aanleg van verhardingen dient ermeer rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.</p>	<p>- Erfscheidingsgrenzen met een maximale hoogte van 2m op de perceelsgrenzen dienen landschappelijk afgewerkt te worden door middel van streekeigen aanplanting. Gesloten afsluitingen zijn niet toegestaan.</p> <p>In het verlengde van een eventuele gemeenschappelijke muur, mag tot 3 meter achter de achtergevel een muur opgetrokken worden met een maximale hoogte van 2,5 meter.</p> <p>De aanleg van niet-overdekte constructies wordt beperkt tot de noodzakelijke toegangen tot en opritten naar de woning en het bijgebouw, aangevuld met een terras en volledig binnen een straal van 10 meter van de woning. Alle niet-overdekte constructies samen, uitgezonderd de noodzakelijke</p>	<p>- Zie basisrechten VCRO en vrijstellingsbesluit</p>

	<p>Parkeergelegenheid voor de woning en eventuele complementaire nevenfunctie(s) dient op eigen terrein voorzien te worden.</p> <p>Kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen zijn toegestaan.</p> <p>Het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 m³ is toegestaan binnen een straal van 30 meter van de woning. Deze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.</p> <p>De niet-verharde delen moeten aangelegd en beheerd worden als tuin. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen ten allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.</p> <p>Het plaatsen van verlichting dient beperkt te worden tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing te voorkomen.</p> <p>Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen) is niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuren voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater.</p>	<p>toegangen tot de gebouwen, doch inclusief parking, bedragen maximaal 40 m² voor zover in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Bij de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.</p> <p>De aanleg van een openluchtwembad of siervijver is niet toegelaten. In functie van een duurzaam en integraal waterbeheer is de aanleg van een landschappelijk ingepaste infiltratie- of hemelwaterbuffervoorziening, ecologische poel of rietveld wel toegelaten.</p> <p>Parkeergelegenheid voor de woning dient op eigen terrein voorzien te worden.</p> <p>Kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen zijn toegestaan.</p> <p>Het opslaan van allerhande bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 m³ is toegestaan binnen een straal van 15 meter van de woning. Deze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg</p> <p>De niet-verharde delen moeten aangelegd en beheerd worden als tuin. Het is belangrijk dat de aanleg</p>	
--	---	--	--

		<p>van het terrein gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen ten allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.</p> <p>Het plaatsen van verlichting dient beperkt te worden tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing te voorkomen.</p> <p>Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen) is niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuur voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater.</p>	
<p>Woningen met cultuurhistorische waarde</p>	<p>De volgende bepalingen zijn aanvullend op voorgaande voorschriften van toepassing voor woningen met de aanduiding als woning met cultuurhistorische waarde.</p> <p><u>Bestemming</u> Voor woningen met cultuurhistorische staat het behoud van de bestaande harmonische samenhang en architecturale beeldwaarde van het gebouw voorop.</p> <p><u>Inrichting</u> Het verbouwen van het gebouw is mogelijk, mits het oorspronkelijke voorkomen van de woning zoveel mogelijk bewaard of hersteld wordt.</p>		

	<p>Het uitbreiden van het gebouw is slechts mogelijk indien aangetoond kan worden dat dit noodzakelijk is voor het goede functioneren van het gebouw en voor zover de uitbreiding in harmonie is en fysische en functioneel één geheel vormt met het bestaande gebouw.</p> <p>Het herbouwen van het gebouw op dezelfde plaats is enkel mogelijk in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar. Bij het herbouwen van het gebouw in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar geldt het voor de vernieling of beschadiging vergunde of vergund geachte volume als te herbouwen volume.</p> <p>Bij het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van de gebouwen dienen in elk geval volgende vormelijke elementen van de gevels te worden behouden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De architecturale eigenheid; • de dakvorm en kroonlijstafwerking; • de gevelgeleding en het gevelmateriaal in de desbetreffende kleuren. <p>Bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning moet gemotiveerd worden dat de bestaande cultuurhistorische en architecturale beeldwaarde behouden blijft.</p>	
<p>Overstromingsveilig bouwen en wonen binnen overstromingsgevoelig gebied</p>	<p>Er dient te worden voldaan aan twee (2) voorwaarden, namelijk <u>waterveilig bouwen én de ruimte voor water bewaren en herstellen.</u></p> <p><u>Voorwaarden inzake waterveilig bouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • het vloerpeil van gebouwen moet voldoende hoog worden gekozen, minstens 30 cm boven het hoogst waargenomen of gemodelleerd waterpeil bij wateroverlast; • waar mogelijk dient herbouw te gebeuren buiten overstromingsgevoelig gebied; • de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank of het voorzien van een ondergrondse garage is niet toegelaten; • bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen; • de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen; • er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer; • terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuur voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater; • het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen; 	

	<p>Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aan het dossier dient een gedetailleerde terreinopmeting van de huidige toestand te worden toegevoegd, alsook een plan waarop de nieuwe terreinhoogten zijn aangeduid; • er dient een compensatie te worden voorzien waarvan het volume berekend wordt op basis van een ingeschat overstromingspeil; • het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding; • het compensatievolume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden; • bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen naar de waterloop, bij voorkeur gravitair; 	
<p>Woningen gelegen in of grenzend aan VEN-gebied</p>	<p>Woningen in of grenzend aan VEN-gebied dienen via een omgevingsvergunning aan te tonen dat er rond de huiskavel of tegen de perceelsgrenzen grenzend aan het VEN-gebied een groenbuffer van minimaal 10m aangelegd is of wordt, met uitsluiting langs de rooilijn en de strikt noodzakelijke toegangen. Het is belangrijk dat de aanleg van de groenbuffer gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen ten allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.</p> <p>Van deze voorwaarden kan afgeweken worden indien op het moment van de vergunningsaanvraag aangetoond kan worden dat de perceelindeling de realisatie van deze groenbuffer ruimtelijk niet toelaat.</p> <p>Verdere vertuining van huiskavels of delen van huiskavels gelegen in VEN-gebied wordt niet toegestaan.</p> <p>Via de omgevingsaanvraag dient aangetoond te worden hoe de woning gebufferd wordt ten opzichte van het VEN-gebied. De omgevingsaanvraag bestaat uit volgende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een duidelijke aanduiding waar de groenbuffer wordt voorzien; • Vermelding van de breedte en plantafstand; • Oplijsting van de aan te planten soorten. 	
<p>Verdroging van het habitatrichtlijngebied</p>	<p>De omgevingsaanvraag dient aan te tonen dat de woonfunctie op vlak van verdroging geen invloed zal hebben op het habitatrichtlijngebied.</p> <p>Berendries 13A (cat. 6,), Kasteeldreef 4 (cat. 5) en Lobe 3 (cat. 6) dienen een hemelwaterput van 10.000 l te plaatsen.</p>	
<p>Gevoeligheid voor grondverschuivingen</p>	<p>De omgevingsaanvraag dient bij een herbouw van een woning aan te tonen dat de aanvraag geen invloed zal hebben op of zal ondervinden van grondverschuivingen.</p>	

	<p>Herbouw van een woning gelegen binnen een zone die een “zeer hoge” gevoeligheid heeft voor grondverschuivingen is niet toegelaten. Van deze voorwaarden kan afgeweken worden indien de omgevingsaanvraag een herbouw voorziet buiten de zone met “zeer hoge” gevoeligheid of indien op het moment van de omgevingsaanvraag aangetoond kan worden dat de woning niet (meer) in een zone met “zeer hoge” gevoeligheid voor grondverschuivingen gelegen is.</p> <p>De voorwaarden zijn niet van toepassing indien de herstelwerken kaderen binnen het herstel van een woning die vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.</p>	
--	---	--

4.7 INRICHTINGSPRINCIPES VOOR ENKELE SPECIFIEKE WONINGEN

Onderstaande tabel bevat de inrichtingsprincipes voor enkele specifieke woningen. Deze inrichtingsprincipes worden opgelegd naar aanleiding van de adviezen van Agentschap Natuur & Bos. Deze tabel is slechts een summier samenvatting van de stedenbouwkundige voorschriften en beoogt geenszins de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP te vervangen.

Tabel 13 inrichtingsprincipes voor enkele specifieke woningen

INRICHTINGSPRINCIPES	
Boterhoek 65	357e langs de zuidgrens van percelen (5de afd. Michelbeke, sectie C) 353/2E, 355A, en 357F moet een 10 m brede houtkant worden voorzien.

5 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

In huidig hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande feitelijke toestand van de zonevreemde woningen. Gezien de gebiedscategorieën reeds duiden op de ligging van de woning ten opzichte van de bestaande natuurlijke en nederzettingsstructuur zal in dit hoofdstuk verder ingegaan worden op de aanwezige bouwtypologieën.

Een eenduidig voorkomen van een bepaalde bouwtypologie binnen een enkele gebiedscategorie is niet het geval. Daarom werd gekozen om overheen alle zonevreemde woningen de bouwtypologieën te bespreken. Dit wil zeggen dat er noch per individueel geval, noch per categorie een bespreking van de bestaande feitelijke toestand zal gemaakt worden.

5.1 HOEVE

In hoofdzaak zijn de meeste zonevreemde woningen van het hoevetype. Het landelijk karakter van de gemeente Brakel en de ligging in de Vlaamse Ardennen en de Denderstreek in aanmerking genomen is dit niet verwonderlijk. Daarbij gaat het om zonevreemde woningen die niet gelegen zijn in de kernen van de verschillende deelgemeenten dewelke meer residentiële woningen vertonen. Er kan vanuit gegaan worden dat een deel van deze zonevreemde woningen gerenoveerd zijn.

In voorliggend RUP worden hoofdzakelijk onderstaande hoevetypes onderscheiden, het gaat om de:

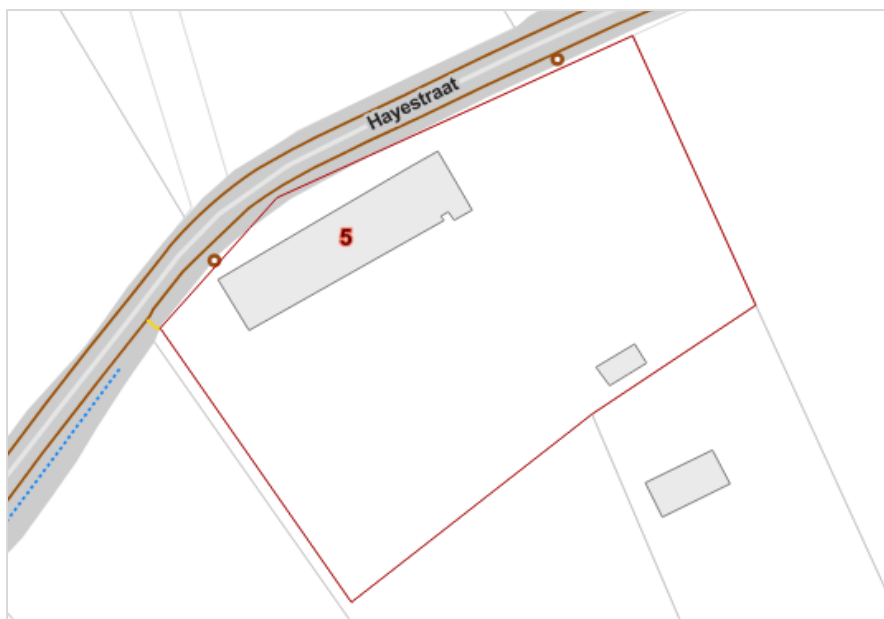
- ▀ langgevelhoeve;
- ▀ open hoeve;
- ▀ L-vormige hoeve;
- ▀ U-vormige hoeve.

5.1.1 LANGGEVELHOEVE

De langgevelhoeve betreft een rechthoekig gebouw waarin de verschillende functies van het boerderijleven en de woonfunctie in werden samengenomen. Dit boerderijtype heeft een langgerekte, smalle plattegrond waarbij alle toegangen zich in één van de lange gevels van het gebouw bevonden. De oorspronkelijke indeling van deze boerderij komt voort uit de hallenhuisboerderij, een overkoepelende naam voor middeleeuwse boerderijen waarbij de deel, het woon- en werkgedeelte in elkaars verlengde liggen. De inrichting van de langgevelboerderij bestond uit de werkplaats, dit is de schuur, de stallen en het voorhuis.

Er dient opgemerkt dat ook al waren alle belangrijke functies in één gebouw ondergebracht, er nog bijgebouwen op het erf konden teruggevonden worden. Vaak ging het om kippenhokken, een vrijstaande schuur waarin verschillende werktuigen werden opgeslagen (de 'karreschop'), het toilet, het bakhuis, etc.

Een voorbeeld van een langgevelhoeve kan teruggevonden worden bij de zonevreemde woning Hayestraat 5.

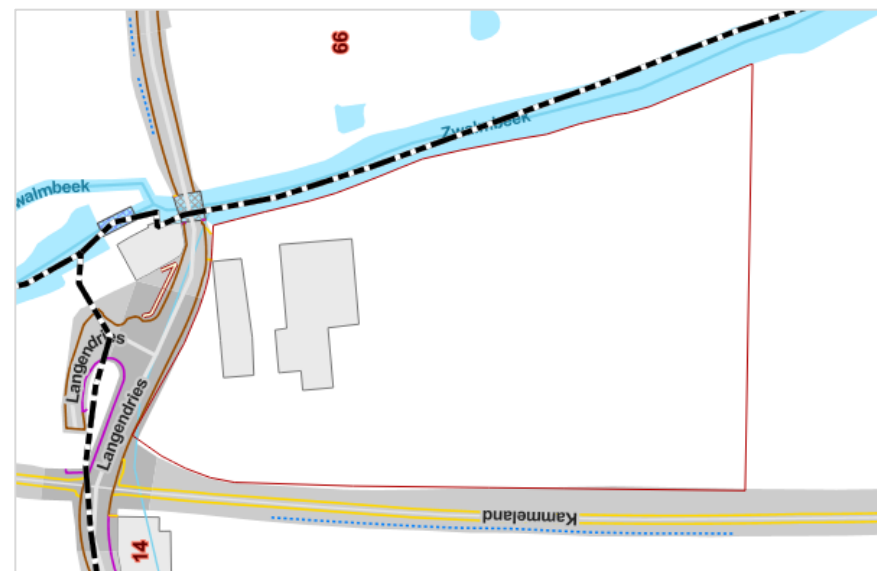


5.1.2 OPEN HOEVE

De open hoeve betreft een boerderij gevormd door de formatie van twee losse bouwengroepen met de frontgevels naar elkaar toe. Dit kan bijvoorbeeld het woonhuis met bijgebouwen zijn dat tegenover of haaks op

de koestal staat opgesteld. Het doel van deze opstelling was het creëren van een maximaal toezicht op het eigendom en het beperken van het brandrisico.

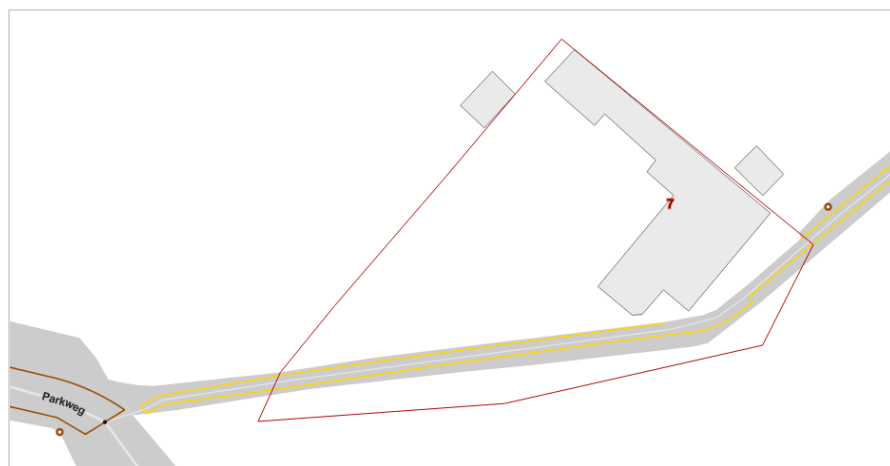
Een voorbeeld van een open hoeve kan teruggevonden worden bij de zonevremde woning Boembeke 16.



5.1.3 L-VORMIGE HOEVE

De L-vormige hoeve bestaat uit een langgerekt hoofdgebouw met daarop haaks een kleiner gebouw. De gebouwen konden aan elkaar gebouwd worden ofwel verbonden worden door muren zodat een L-vormige constructie ontstond. In hoofdzaak ging het om het woonhuis en de stal.

Een voorbeeld van een L-vormige hoeve kan teruggevonden worden bij de zonevreemde woning Parkweg 7.



5.1.4 U-VORMIGE HOEVE

De U-vormige hoeve is een gebouwencomplex in de vorm van een U gebouwd. Deze vorm van hoeve is een verder geëvolueerd type van de L-vormige hoeve.

Een voorbeeld van een U-vormige hoeve kan teruggevonden worden bij de zonevreemde woning Boekendries 17.



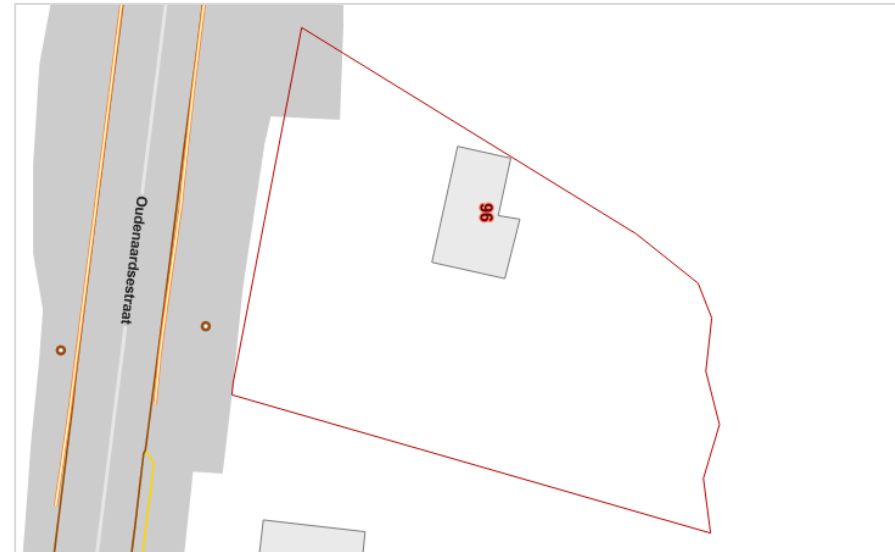


5.2 HUIS

Naast de in dit RUP opgenomen zonevremde woningen van het hoevetype zijn er ook de meer landelijke woningen (bv. pastorijswoning), landhuizen (villa) en woonhuizen.

Het gaat om zowel vrijstaande, als halfopen en gesloten bebouwingen.

Een voorbeeld van een huizen kan teruggevonden worden bij de zonevremde woningen Oudenaardsestraat 96 en Nieuwstraat 55-59.





6 JURIDISCHE CONTEXT

6.1 PLANOLOGISCH-STEDENBOUWKUNDIG

6.1.1 BESTEMMINGS- EN RUIMTELIJKE UITVOERINGS-PLANNEN

KAART GEWESTPLAN (ZIE BIJLAGE)

Tabel 14 Bestemmings- en ruimtelijke uitvoeringsplannen

BESTEMMINGS- EN UITVOERINGSPLANNEN	BINNEN PLANGEBIED
Gewestplan	<p>Gewestplan nr. 11 'Oudenaarde' (KB 24/02/1977 en latere wijzigingen 30/05/1978, 29/10/1999)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkgebied ▪ Natuurgebied ▪ Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreervaten ▪ Bosgebied ▪ Agrarisch gebied met landschappelijke (of 'bijzondere') waarde (vallei- of brongebieden) <p>Gewestplan nr. 12 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' (KB 30/05/1978 en latere wijzigingen)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natuurgebied
BPA/APA	Geen
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
Gemeentelijk RUP	Geen

6.1.1.1 GEWESTPLAN NR. 11 OUDENAARDE

Tabel 15 Gewestplanbestemmingen weerhouden zonevreemde woningen

GEBIED CATEGORISERING	ADRES
-----------------------	-------

0500 - Parkgebied

Boembeke 16 (deels in)

0701 - Natuurgebied

Berendries 13A (cat. 6)
 Berendries 21
 Bijstierstraat 1
 Bijstierstraat 2
 Bijstierstraat 3
 Bijstierstraat 4
 Boekendries 17
 Boekendries 19
 Boekendries 21
 Boekendries 23
 Boekendries 27
 Boembeke 16 (deels in)
 Boterhoek 50 (cat. 6)
 Boterhoek 59
 Boterhoek 65
 Broekweg 1
 Ceutericklos 1 (cat. 6)
 Donkerstraat 11 (cat. 6)
 Draaikonk 10
 Draaikonk 12
 Fayte 54
 Fayte 96
 Fayte 98
 Fayte 100 (cat. 6)
 Heyveld 25
 Ijskelderweg 1
 Ijskelderweg 2
 Kammeland 8 (cat. 6)
 Kammeland 10 (cat. 6)
 Kanakkendries 3
 Kasteeldreef 4
 Kroonstraat 39
 Kroonstraat 41
 Kroonstraat 43
 Kuipersweg 5
 Lobe 3 (cat. 6)
 Lobe 4 (cat. 6)
 Lobe 5 (cat. 6)
 Lobe 7 (cat. 6)
 Lobe 9 (cat. 6)
 Miegelweg 1
 Nieuwstraat 45

	Nieuwstraat 49 Nieuwstraat 55 Nieuwstraat 57 Nieuwstraat 59 Oude Blekerijstraat 20 Oude Blekerijstraat 23 Oude Blekerijstraat 25 Oude Blekerijstraat 27 Oude Blekerijstraat 35 Parkweg 7 Perreveld 33 (cat. 6) Perreveld 35 (cat. 6) Pevenage 9 (cat. 6) Pevenage 11 (cat. 6) Pevenage 13 (cat. 6) Pieter Hoelmanstraat 27 Pottenberg 21 (cat. 6) Stechelmandries 2 Terbeken 1 Terbeken 3 Terbeken 5 Terkleppe 4 Terkleppe 6 Terkleppe 8 Terkleppe 10 Terkleppe 12 Trimpont 3 (cat. 6) Trimpont 5 (cat. 6)
0702 - Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten 0800 - Bosgebied	Hayestraat 5 Hayestraat 10 Laaistok 6 (deel in) Laaistok 6 (deel in) (cat. 6)
0912 - Agrarisch gebied met landschappelijke (of 'bijzondere') waarde (vallei- of brongebieden)	Evensveldstraat 16 Kanakkendries 5 Kanakkendries 7 Kanakkendries 8 Kanakkendries 10 Kleine Gastenhoek 5 Kulkadetstraat 4 (cat. 6) Kulkadetstraat 6

Leberg 14 Leberg 22 Oudenaardsestraat 96 Oudenaardsestraat 108 Pottenberg 23 Roensveldstraat 1 Roensveldstraat 3 Trimpont 14 (cat. 6) Wolvenweg 1

De deelgebieden zijn gelegen binnen het gewestplan nr. 11 'Oudenaarde'. Op 24 februari 1977 werd dit gewestplan bij Koninklijk Besluit goedgekeurd. Vervolgens werd deze in 30/05/1978 en 29/10/1999 gewijzigd. Enkel het deelgebied Boembeke 16 ligt voor een zeer beperkt deel binnen de afbakening van het gewestplan nr. 12 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' dat op 30/05/1978 (en latere wijzigingen) bij Koninklijk Besluit werd goedgekeurd. Het gaat echter om de ligging van een deel van het perceel en niet om het hoofdgebouw. Er zal daarom in het verdere verloop van de nota niet meer gerefereerd worden naar het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem'.

De deelgebieden van voorliggend RUP zijn gelegen in vijf bestemmingen. In de toelichting bij het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen wordt omschreven welke activiteiten er in deze gebied mogelijk zijn.

► 0500 – Parkgebied:

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

► 0701 – Natuurgebied:

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden.

In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

➤ 0702 - Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten:

De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

➤ 0800 – Bosgebied:

De bosgebieden zijn de beboste of de te bebossen gebieden, bestemd voor het bosbedrijf. Daarin zijn gebouwen toegelaten, noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten, op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De overschakeling naar agrarisch gebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Naast de zogenaamde ‘algemene’ voorschriften die in elk gewestplan (kunnen) voorkomen, en die vermeld staan in het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, komt in het gewestplan nr. 11 ‘Oudenaarde’ onderstaand aanvullende stedenbouwkundige voorschrift voor:

➤ 0912 - Agrarisch gebied met landschappelijke (of ‘bijzondere’) waarde (vallei- of brongebieden):

De agrarische gebieden met landschappelijke waarde, die op de kaart welke de bestemmingsgebieden omschrijven overdrukt zijn met de letters V of B, hebben de bestemming van vallei- of brongebieden waarin slechts agrarische werken en handelingen

mogen worden uitgevoerd die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.

6.1.1.2 BPA/APA, GEWESTELIJK RUP, PROVINCIAAL RUP EN GEMEENTELIJK RUP

Binnen het plangebied komen geen bijzondere plannen van aanleg (BPA), algemene plannen van aanleg (APA), gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) voor. Woningen gelegen in een gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) werden in hoofdstuk 4.2 uit het RUP gesloten.

6.1.2 VERKAVELINGEN

Binnen het plangebied zijn, met uitzondering van twee verkavelingen, geen verkavelingen gelegen. Nieuwstraat 45 betreft een uitgesloten deel van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling 45059/5672/V/197913/1 (d.d. 01/10/1979). Pieter Hoelmanstraat 27 is gelegen in een verkaveling die niet tijdig werd vervreemd waardoor de verkaveling is komen te vervallen (45059/5179/V/196713/1, d.d. 15/02/1967). De resterende woningen gelegen in een verkaveling werden in hoofdstuk 4.2.1 uit het RUP gesloten.

6.1.3 RUILVERKAVELINGEN

Binnen het plangebied zijn geen ruilverkavelingen gelegen.

6.2 ANDERE SECTORALE WETGEVING

6.2.1 ONROEREND ERFGOED

➤ KAART ONROEREND ERFGOED (ZIE BIJLAGE)

6.2.1.1 INVENTARISSEN

Sinds 1 januari 2015 is het Onroerenderfgoeddecreet officieel van kracht. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet de vaststelling van vijf inventarissen:

- de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- de landschapsatlas;
- de inventaris van de archeologische zones;

- de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde;
- de inventaris van historische tuinen en parken.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen geïnventariseerd en vastgesteld onroerend erfgoed. Geïnventariseerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Dergelijke opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd. Vastgesteld onroerend erfgoed is opgenomen in de inventaris én via een juridische procedure ‘vastgesteld’. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met bepaalde rechtsgevolgen, die verschillen naar gelang de inventaris.

6.2.1.1.1 Inventaris bouwkundig erfgoed

De vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed bepaalt eenduidig in een overzichtelijke lijst per gemeente het gebouwde patrimonium van Vlaanderen.

Een overzicht van de in voorliggend RUP opgenomen zonevremde woningen die op de inventaris bouwkundig erfgoed staan, is terug te vinden onder 4.5.4 Woningen met cultuurhistorische waarde.

6.2.1.1.2 Landschapsatlas

De landschapsatlas is een wetenschappelijke inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. De inventaris geeft een overzicht van historische landschapselementen, structuren en gehelen. De relictien zijn afkomstig van verschillende periodes en geven aan hoe het landschap gegroeid is.

In de landschapsatlas vind je onder meer ‘ankerplaatsen’ terug. Dat zijn vanuit een erfgoedperspectief de meest waardevolle landschappelijke ensembles. In het verleden konden ankerplaatsen aangeduid worden. Met het Onroerenderfgoeddecreet is een ‘aanduiding’ niet meer mogelijk. Wel kunnen alle items uit de landschapsatlas vastgelegd worden in de vastgestelde landschapsatlas. Ankerplaatsen die onder de oude regelgeving

werden aangeduid, zijn gelijkgesteld met een item uit de vastgestelde landschapsatlas en met een onroerenderfgoedrichtplan.

Binnen voorliggend RUP zijn er 46 zonevremde woningen gelegen binnen verschillende ankerplaatsen en landschapsatlas relictien (zie Tabel 17). Er dient rekening gehouden dat enkel de ligging van het hoofdgebouw ten opzichte van de ankerplaatsen in acht genomen is.

6.2.1.1.3 Inventaris archeologische zones

De inventaris van archeologische zones brengt in kaart in welke gebieden archeologische resten of sporen in de grond zitten. Bij de selectie van zones spelen twee elementen een belangrijke rol: er moet een goede aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van archeologisch erfgoed en er moet een goede aanwijzing zijn dat dit erfgoed nog voldoende bewaard is om archeologische waarde te hebben.

Er zijn geen archeologische zones gekend binnen het plangebied.

6.2.1.1.4 Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde

Bomen en struiken die bijzonder oud, groot of zeldzaam zijn of die een historische betekenis hebben, kunnen een plaats krijgen in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde.

In onderstaande Tabel 16 is een overzicht weergegeven van de zonevremde woningen die in en/of in de nabijheid houtige beplantingen met erfgoedwaarde kennen.

Tabel 16 Zonevremde woningen en huiskavels gelegen binnen of in de nabijheid van houtige beplantingen met erfgoedwaarde

ADRES	ITEM (ID)	AANGRENZEND AAN ITEM (ID)
Evensveldstraat 16	Populierenrijen (ID 301366)	Populierenrijen (ID 301366)
Fayte 96	Opgaande zomereik als hoekboom (ID 133372)	Opgaande zomereik als hoekboom (ID 133372)

Hayestraat 10	-	<ul style="list-style-type: none"> ▼ Kaphaag van haagbeuk bij huisweide (ID 133450); ▼ Relicten van kaphaag van haagbeuk op bosgrens (ID 133432)
Laaistok 6 (cat. 6)	Knotbomenrijen en houtkanten – Sassegembekvallei (ID 300666)	Knotbomenrijen en houtkanten – Sassegembekvallei (ID 300666)
Roensveldstraat 3	Populierenrijen Marilandica (ID 301331)	<ul style="list-style-type: none"> ▼ Populierenrij en Marilandica (ID 301331); ▼ Houtkant bij Mijnwerkerspad (ID 133477)

6.2.1.1.5 Inventaris van historische tuinen en parken

In de gemeente Brakel zijn er geen historische tuinen en parken gekend.

Tabel 17 Zonevreemde woningen (hoofdgebouw) gelegen binnen ankerplaatsen

BURREKEN EN VALLEI VAN DE MAARKEBEEK STROOMOP-WAARTS MAARKE (ID 135216)	BRAKELBOS (ID 135218)	VALLEI VAN DE PERLINCKBEEK (ID 135219)	TRIMPONTBOS EN HAYESBOS (ID 135228)	STEENBERGBOS (ID 135229)	ROVORST EN KANAKKEN-DRIES (ID 135247)	ZWALMVALLEI TUSSEN NEDER-BRAKEL EN NEDERZWALM (ID 300437)
Perreveld 33 (cat. 6) Perreveld 35 (cat. 6)	Laaistok 6 (cat. 6)	Leberg 14 Pottenberg 21 (cat. 6) Pottenberg 23	Donkerstraat 11 (cat. 6) Evensveldstraat 16 Hayestraat 5 Hayestraat 10 Lobe 4 (cat. 6) Lobe 3 (cat. 6) Lobe 7 (cat. 6) Lobe 9 (cat. 6) Lobe 5 (cat. 6) Pevenage 13 (cat. 6) Pevenage 9 (cat. 6) Pevenage 11 (cat. 6) Roensveldstraat 1 Terkleppe 12 Trimpont 3 (cat. 6) Trimpont 5 (cat. 6) Trimpont 14 (cat. 6)	Fayte 100 (cat. 6) Fayte 98	Broekweg 1 Draaikonk 12 Draaikonk 10 Ijskelderweg 2 Ijskelderweg 1 Kanakkendries 3 Kanakkendries 10 Kanakkendries 8 Kanakkendries 5 Kanakkendries 7 Kuipersweg 5 Kulkadetstraat 6 Kulkadetstraat 4 (cat. 6) Wolvenweg 1	Berendries 21 Berendries 13A (cat. 6) Boembeke 16 Boterhoek 50 (cat. 6) Boterhoek 59 Ceutericklos 1 (cat. 6) Heyveld 25 Kammeland 8 (cat. 6) Kammeland 10 (cat. 6) Kasteeldreef 4 Nieuwstraat 45

6.2.1.2 BESCHERMINGEN

Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten:

- een beschermd monument;
- een beschermd cultuurhistorisch landschap;
- een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- een beschermd archeologische site.

6.2.1.2.1 Beschermd monument

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde.

Binnen voorliggend RUP zijn volgende (delen van) zonevrije woningen en/of huiskavels opgenomen als beschermd monument (zie Tabel 18).

Tabel 18 Zonevrije woningen en huiskavels opgenomen als beschermd monument

ADRES	ITEM (ID) BINNEN PLANGEBIED	AANGRENZEND AAN ITEM (ID)
Laaistok 6 (cat. 6)	Geknotte fladderiepen, tamme kastanjes en deel van de sassegembeek (ID 8478)	Geknotte fladderiepen, tamme kastanjes en deel van de sassegembeek (ID 8478)

6.2.1.2.2 Beschermd cultuurhistorisch landschap

Een cultuurhistorisch landschap is een gebied dat weinig bebouwd is en erfgoedwaarde bezit, waardoor het van algemeen belang is.

Binnen voorliggend RUP zijn volgende (delen van) zonevrije woningen en/of huiskavels opgenomen als beschermd cultuurhistorisch landschap (zie Tabel 19).

Tabel 19 Zonevrije woningen en huiskavels gelegen in of aangrenzend aan een beschermd cultuurhistorisch landschap

ADRES	ITEM (ID)	AANGRENZEND AAN ITEM (ID)
Hayestraat 5	-	Hayesbos en Verrebeekvallei (ID 15081)
Hayestraat 10	-	Hayesbos en Verrebeekvallei (ID 15081)
Perreveld 33 (cat. 6)	Het Burreken (ID 8472)	Het Burreken (ID 8472)
Perreveld 35 (cat. 6)	Het Burreken (ID 8472)	Het Burreken (ID 8472)

6.2.1.2.3 Beschermd stads- of dorpsgezicht

De term stads- of dorpsgezicht duidt op een groepering van onroerende goederen met de omgevende bestanddelen die door hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn.

Binnen voorliggend RUP zijn er geen zonevrije woningen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen.

6.2.1.2.4 Beschermd archeologische site

Op een archeologische site gaat het niet alleen om de sporen en restanten van menselijke activiteit uit het verleden, maar ook over de context waarin ze worden aangetroffen en de relaties tussen de objecten, sporen en vondsten.

Binnen voorliggend RUP zijn er geen zonevrije woningen binnen een beschermd archeologische site gelegen.

6.2.2 NATUUR EN LANDBOUW

6.2.2.1 BODEMKAART

▀ BODEMKAART (ZIE BIJLAGE)

Algemeen kan gesteld worden dat de zonevrije woningen gelegen zijn in een omgeving waar de bodem vochtig tot nat is. Het overgrote deel van de zonevrije woningen zijn gesitueerd op vochtige (zand)leembodems.

Daarnaast is iets meer dan een derde van de zonevreemde woningen gelegen in of deels in een gebied met antropogene bodem. Het gaat voornamelijk om zonevreemde woningen gelegen in de noordelijke helft van de gemeente (Zegelsem en Michelbeke). Het gaat om onder meer de Boekendries, Nieuwstraat, Leberg en de Oudenaardsestraat. In de zuidelijke helft van de gemeente zijn die zonevreemde woningen voornamelijk gelegen in de Kroonstraat en Terkleppe (Everbeek).

Tabel 20 Zonevreemde woningen ten opzichte van de bodem

ADRES	BODEMTYPE	GEGENERALISEERDE LEGENDE
Berendries 21	Aca1	Vochtige leem
Berendries 13A (cat. 6)	wLDx - EDx - Adp	Vochtige zandleem - Vochtige klei - Vochtige leem
Bijstierstraat 2	(x)Aca - AbB	Vochtige leem - Droge leem
Bijstierstraat 1	Ada1 - uADa - EDx	Vochtige leem - Vochtige klei
Bijstierstraat 4	Adp - (x)Aca - (x)Aba	Vochtige leem - Droge leem
Bijstierstraat 3	OB - Ada1	Antropogeen - Vochtige leem
Boekendries 19	OB	Antropogeen
Boekendries 27	OB - AbB	Antropogeen - Droge leem
Boekendries 21	OB	Antropogeen
Boekendries 23	OB	Antropogeen
Boekendries 17	OB	Antropogeen
Boembeke 16	OB - Adpb	Antropogeen - Vochtige leem
Boterhoek 50 (cat. 6)	Aca1 - Acp - Ahp	Vochtige leem - Natte leem
Boterhoek 59	OB - uADa	Antropogeen – Vochtig leem
Boterhoek 65	OB - uADa - Aca	Antropogeen - Vochtige leem
Broekweg 1	(x)Ldc - wLda	Vochtige zandleem
Ceutericklos 1 (cat. 6)	wLDx	Vochtige zandleem
Donkerstraat 11 (cat. 6)	wLDx	Vochtige zandleem
Draaikonk 12	Aep - Acp(c) - Aba1	Natte leem - Vochtige leem - Droge leem
Draaikonk 10	OB - Adp - Acp(c)	Antropogeen - Vochtige leem
Evensveldstraat 16	OB - Eep - Adp	Antropogeen - Natte klei - Vochtige leem
Fayte 96	Aca1 - Acp	Vochtige leem
Fayte 54	OB - Aca1 - Acp(c)	Antropogeen - Vochtige leem
Fayte 100 (cat. 6)	Ldx - Aca1 - Adp	Vochtige zandleem - Vochtige leem
Fayte 98	B - Aca1 - Aba1	Bronnen - Vochtige leem - Droge leem
Hayestraat 5	wLhx - Ada1	Nat zandleem - Vochtige leem
Hayestraat 10	wLhx - Ahp - Adp	Nat zandleem - Natte leem - Vochtige leem
Heyveld 25	Eep	Natte klei
Ijskelderweg 2	wLDx	Vochtige zandleem

Ijskelderweg 1	OB - wLDx	Antropogeen - Vochtige zandleem
Kammeland 8 (cat. 6)	Acp(c) – Acp - Aca1	Vochtige leem
Kammeland 10 (cat. 6)	Adpb - Acp - Aep	Vochtige leem - Natte leem
Kanakkendries 3	wLDx	Vochtig zandleem
Kanakkendries 10	OB - Gbxt - wLDx	Antropogeen - Droge leem - Vochtig zandleem
Kanakkendries 8	sLbx - Gbxt	Droge zandleem - Droge leem
Kanakkendries 5	wLDx	Vochtige zandleem
Kanakkendries 7	wLDx	Vochtige zandleem
Kasteeldreef 4	Ahp - Acp	Natte leem - Vochtige leem
Kleine Gastenhoek 5	OB - OT - Acp	Antropogeen - Vochtige leem
Kroonstraat 43	OB - Aba1	Antropogeen - Droge leem
Kroonstraat 41	OB - Aba1	Antropogeen - Droge leem
Kroonstraat 39	OB - Aba1	Antropogeen - Vochtige leem
Kuipersweg 5	wEDx - wLDa	Vochtige klei - Vochtig zandleem
Kulkadetstraat 6	wLDx - Aca1	Vochtige zandleem - Vochtige leem
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	(x)Ada - ON - wLba	Vochtige leem - Antropogeen - Droge zandleem
Laaistok 6 (cat. 6)	Ldp - Lhp	Vochtige zandleem - Nat zandleem
Leberg 14	OB - E	Antropogeen - Klei-complexen
Leberg 22	OB - OT	Antropogeen
Lobe 4 (cat. 6)	Ada1	Vochtige leem
Lobe 3 (cat. 6)	wADa	Vochtige leem
Lobe 7 (cat. 6)	Ada1 - Ahp	Vochtige leem - Natte leem
Lobe 9 (cat. 6)	Ada1 - Aca1 - Aba1	Vochtige leem - Droge leem
Lobe 5 (cat. 6)	Ada1 - Ahp	Vochtige leem - Natte leem
Miegelweg 1	(x)Aca - Adp	Vochtige leem
Nieuwstraat 45	OB	Antropogeen
Nieuwstraat 59	OB - Aep	Antropogeen - Natte leem
Nieuwstraat 49	OB	Antropogeen
Nieuwstraat 55	OB	Antropogeen
Nieuwstraat 57	OB	Antropogeen
Oude Blekerijstraat 35	Adp - uAep	Vochtige leem - Natte leem
Oude Blekerijstraat 25	Adp	Vochtige leem

Oude Blekerijstraat 20	uAep	Natte leem
Oude Blekerijstraat 27	Adp	Vochtige leem
Oude Blekerijstraat 23	Adp	Vochtige leem
Oudenaardsestraat 108	OB	Antropogeen
Oudenaardsestraat 96	OB	Antropogeen
Parkweg 7	(x)Lda - Eep	Vochtig zandleem - Natte klei
Perreveld 33 (cat. 6)	EDx - Lcp	Vochtige klei - Vochtige zandleem
Perreveld 35 (cat. 6)	EDx - B	Vochtige klei - Bronnen
Pevenage 13 (cat. 6)	wLDx - wADa	Vochtige zandleem - Vochtige leem
Pevenage 9 (cat. 6)	wLDx - B	Vochtige zandleem - Bronnen
Pevenage 11 (cat. 6)	wLDx	Vochtige zandleem
Pieter Hoelmanstraat 27	Acp(c) - Acp	Vochtig leem
Pottenberg 21 (cat. 6)	wLDx - B	Vochtige zandleem - Bronnen
Pottenberg 23	OB - Ada1 - Lhc	Antropogeen - Vochtige leem - Nat zandleem
Roensveldstraat 3	uADa - uAep	Vochtig leem - Natte leem
Roensveldstraat 1	uLDx - Aep	Vochtig zandleem - Natte leem
Stechelmandries 2	Aba1 - Aep	Droge leem - Natte leem
Terbeken 3	Aca1	Vochtige leem
Terbeken 5	Aca1 - Adp	Vochtige leem
Terbeken 1	Aca1	Vochtige leem
Terkleppe 6	OB	Antropogeen
Terkleppe 8	OB	Antropogeen
Terkleppe 10	OB	Antropogeen
Terkleppe 12	OB - Ahp	Antropogeen - Natte leem
Terkleppe 4	OB - Adp	Antropogeen - Vochtige leem
Trimpont 3 (cat. 6)	wADa	Vochtige leem
Trimpont 5 (cat. 6)	Aep-Aba1	Natte leem - Droge leem
Trimpont 14 (cat. 6)	Aca1	Vochtige leem
Wolvenweg 1	OB - (x)Lba	Antropogeen - Droge zandleem

6.2.2.2 GEVOELIGHEID VOOR GRONDVERSCHUIVINGEN

De gevoeligheidskaart voor grondverschuivingen geeft een eerste indicatie van de gevoeligheid voor grondverschuivingen op zeer lokaal niveau. De kaart legt het statistisch verband tussen de ligging van de gekarteerde grondverschuivingen en de mogelijke controlerende factoren. Het voorspelt de kans op het voorkomen van een grondverschuiving op basis van de hellingsgradiënt, de oriëntatie van de helling (NW, W, ZW en Z), en de aanwezigheid van bepaalde litho-stratigrafische formaties. De kans op grondverschuivingen werden in 4 klassen onderverdeeld; lage, matige, hoge en zeer hoge gevoeligheid.

Bij de categorisering werd rekening gehouden met de hoogste gevoeligheid binnen de directe omgeving van het hoofdgebouw. Van de zonevreemde woningen liggen 20 woningen binnen een zone die aangeduid is als zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen, 13 woningen met een hoge gevoeligheid, 14 woningen met een matige gevoeligheid en één woning met een lage gevoeligheid.

Tabel 21 Gevoelingheid voor grondverschuivingen

ADRES	GEVOELIGHEID VOOR GRONDVERSCHUIVINGEN
Berendries 13A (cat. 6)	zeer hoge gevoeligheid
Berendries 21	matige gevoeligheid
Bijstierstraat 1	zeer hoge gevoeligheid
Bijstierstraat 2	zeer hoge gevoeligheid
Bijstierstraat 3	hoge gevoeligheid
Bijstierstraat 4	matige gevoeligheid
Boekendries 17	
Boekendries 19	
Boekendries 21	
Boekendries 23	
Boekendries 27	
Boembeke 16	matige gevoeligheid
Boterhoek 50 (cat. 6)	
Boterhoek 59	zeer hoge gevoeligheid
Boterhoek 65	hoge gevoeligheid

Broekweg 1	matige gevoeligheid
Ceutericklos 1 (cat. 6)	hoge gevoeligheid
Donkerstraat 11 (cat. 6)	zeer hoge gevoeligheid
Draaikonk 10	
Draaikonk 12	
Evensveldstraat 16	
Fayte 54	
Fayte 96	
Fayte 98	matige gevoeligheid
Fayte 100 (cat. 6)	matige gevoeligheid
Hayestraat 5	hoge gevoeligheid
Hayestraat 10	hoge gevoeligheid
Heyveld 25	
Ijskelderweg 1	matige gevoeligheid
Ijskelderweg 2	zeer hoge gevoeligheid
Kammeland 8 (cat. 6)	
Kammeland 10 (cat. 6)	
Kanakkendries 3	hoge gevoeligheid
Kanakkendries 5	zeer hoge gevoeligheid
Kanakkendries 7	zeer hoge gevoeligheid
Kanakkendries 8	
Kanakkendries 10	zeer hoge gevoeligheid
Kasteeldreef 4	
Kleine Gastenhoek 5	zeer hoge gevoeligheid
Kroonstraat 39	matige gevoeligheid
Kroonstraat 41	
Kroonstraat 43	
Kuipersweg 5	hoge gevoeligheid
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	matige gevoeligheid
Kulkadetstraat 6	zeer hoge gevoeligheid
Laaistok 6 (cat. 6)	zeer hoge gevoeligheid
Leberg 14	zeer hoge gevoeligheid
Leberg 22	hoge gevoeligheid
Lobe 3 (cat. 6)	matige gevoeligheid
Lobe 4 (cat. 6)	
Lobe 5 (cat. 6)	zeer hoge gevoeligheid
Lobe 7 (cat. 6)	
Lobe 9 (cat. 6)	
Miegelweg 1	zeer hoge gevoeligheid
Nieuwstraat 45	
Nieuwstraat 49	matige gevoeligheid
Nieuwstraat 55	

Nieuwstraat 57	
Nieuwstraat 59	
Oude Blekerijstraat 20	
Oude Blekerijstraat 23	
Oude Blekerijstraat 25	
Oude Blekerijstraat 27	
Oude Blekerijstraat 35	
Oudenaardsestraat 96	matige gevoeligheid
Oudenaardsestraat 108	
Parkweg 7	hoge gevoeligheid
Perreveld 33 (cat. 6)	lage gevoeligheid
Perreveld 35 (cat. 6)	zeer hoge gevoeligheid
Pevenage 9 (cat. 6)	zeer hoge gevoeligheid
Pevenage 11 (cat. 6)	zeer hoge gevoeligheid
Pevenage 13 (cat. 6)	zeer hoge gevoeligheid
Pieter Hoelmanstraat 27	
Pottenberg 21 (cat. 6)	hoge gevoeligheid
Pottenberg 23	hoge gevoeligheid
Roensveldstraat 1	matige gevoeligheid
Roensveldstraat 3	
Stechelmandries 2	
Terbeken 1	
Terbeken 3	
Terbeken 5	
Terkleppe 4	
Terkleppe 6	
Terkleppe 8	matige gevoeligheid
Terkleppe 10	hoge gevoeligheid
Terkleppe 12	
Trimpont 3 (cat. 6)	zeer hoge gevoeligheid
Trimpont 5 (cat. 6)	
Trimpont 14 (cat. 6)	
Wolvenweg 1	hoge gevoeligheid

6.2.2.3 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

- KAART NATUUR EN LANDBOUW (ZIE BIJLAGE)

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op voor landbouw, natuur en bos. Op 8 mei 2009 keurde de Vlaamse Regering de visie en de beleidsmatige

herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 29.000ha agrarisch gebied (HAG) goed.

Binnen voorliggend RUP komen volgende herbevestigde agrarische gebieden voor:

- Deelruimte 1. Zwalm
 - Landbouwgebied Michelbeke – Valkenberg;
 - Landbouwgebied Haaiershoek;
 - Landbouwgebied van Sint-Denijs-Boekel – Rorborst – Michelbeke;
 - Landbouwgebied van Horebeke.
- Deelruimte 2. Vlaamse Ardennen
 - Landbouwgebied Hoogbos;
 - Landbouwgebied van Everbeek-Boven.

In totaal zijn er 8 zonevreemde woningen gelegen in bovenstaande herbevestigde agrarische gebieden (zie Tabel 22).

Tabel 22 Zonevreemde woningen gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG)

ADRES	HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED
Bijstierstraat 2	Landbouwgebied Michelbeke - Valkenberg
Fayte 54	Landbouwgebied Hoogbos
Kanakkendries 5	Landbouwgebied Haaiershoek
Kanakkendries 7	Landbouwgebied Haaiershoek
Kanakkendries 8	Landbouwgebied Haaiershoek
Kroonstraat 39	Landbouwgebied van Everbeek-Boven
Miegelweg 1	Landbouwgebied Michelbeke - Valkenberg
Oudenaardsestraat 96	Landbouwgebied van Sint-Denijs-Boekel - Rorborst - Michelbeke

6.2.2.4 SPECIALE BESCHERMINGSZONES

Artikel 36ter van het decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk milieu (decreet Natuurbehoud) bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestemde activiteiten,

plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aanwezig zijn als speciale beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (richtlijn 79/409/EEG van 2 februari 1979) en de Habitatrichtlijn (richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992). De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten. De gebieden die vallen onder de richtlijnen moeten uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk wordt Natura 2000 genoemd.

De Vogelrichtlijn bevat een lijst van zeldzame of bedreigde vogelsoorten. Voor deze vogelsoorten en voor belangrijke overwinteringsgebieden van trekvogels moeten speciale beschermingszones (vogelrichtlijngebieden) worden aangewezen. Noch in Brakel, noch in de buurgemeenten komt een Vogelrichtlijngebied voor. Het plangebied ligt dus niet in (of in de omgeving van) een als Speciale Beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van Vogelrichtlijngebied.

In de Habitatrichtlijn staat de bescherming van natuurlijke en half-natuurlijke habitats centraal. In de bijlagen van de Habitatrichtlijn worden 500 plantensoorten, 200 diersoorten (geen vogels, omdat die al onder de vogelrichtlijn vallen) en 198 habitats genoemd. Ze worden bovendien verdeeld over verschillende biogeografische regio's en in prioritaire en niet-prioritaire soorten. Ook voor Habitatrichtlijn moeten Speciale Beschermingszones (habitatrichtlijngebieden) worden aangewezen.

Binnen voorliggend RUP is één Habitatrichtlijngebied gelegen, namelijk 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' (BE2300007) aangewezen door de Vlaamse Regering bij besluit van 23 april 2014. In totaal zijn er 55 zonevremde woningen gelegen in dit Habitatrichtlijn (zie Tabel 23). Er wordt een licht onderscheid gemaakt in de ligging van de zonevremde woning ten opzichte van het

Habitatrichtlijngebied: het kan gaan om de ligging van zowel het hoofgebouw als de huiskavel, een deel van het hoofgebouw en een deel van de huiskavel, de huiskavel, of enkel een deel van de huiskavel dat in Habitatrichtlijngebied ligt.

Tabel 23 Zonevremde woningen gelegen in Habitatrichtlijngebieden

BOSSEN VAN DE VLAAMSE ARDENNEN EN ANDERE ZUIDVLAAMSE BOSSEN (BE2300007)			
Hoofgebouw en huiskavel	Deel van hoofgebouw en deel van huiskavel	Huiskavel	Deel van huiskavel
Berendries 13A (cat. 6)	Berendries 21	Kasteeldreef 4	Boterhoek 59
Boembeke 16	Kanakkendries 5		Boterhoek 65
Boterhoek 50 (cat. 6)	Kanakkendries 10		Broekweg 1
Ceutericklos 1 (cat. 6)	Roensveldstraat 1		Fayte 96
Donkerstraat 11 (cat. 6)	Terkleppe 12		Hayestraat 5
Draaikonk 10			Kanakkendries 7
Draaikonk 12			Kuipersweg 5
Evensveldstraat 16			Kulkadetstraat 6
Fayte 54			Oude
Fayte 98			Blekerijstraat 20
Fayte 100 (cat. 6)			Roensveldstraat 3
Hayestraat 10			Wolvenweg 1
Ijskelderweg 2			
Kammeland 8 (cat. 6)			
Kammeland 10 (cat. 6)			
Kanakkendries 3			
Kroonstraat 39			
Kroonstraat 41			
Kroonstraat 43			
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)			
Laaistok 6 (cat. 6)			

Lobe 3 (cat. 6)
Lobe 4 (cat. 6)
Lobe 5 (cat. 6)
Lobe 7 (cat. 6)
Lobe 9 (cat. 6)
Perreveld 33 (cat. 6)
Perreveld 35 (cat. 6)
Pevenage 9 (cat. 6)
Pevenage 11 (cat. 6)
Pevenage 13 (cat. 6)
Terkleppe 4
Terkleppe 6
Terkleppe 8
Terkleppe 10
Trimpont 3 (cat. 6)
Trimpont 5 (cat. 6)
Trimpont 14 (cat. 6)

▼ De Bronbossen van bovenlopen van de Vlaamse Ardennen (GEN, 235).

In totaal zijn er 42 zonevremde woningen gelegen in bovenstaande VEN-gebieden (zie Tabel 24). Er wordt een licht onderscheid gemaakt in de ligging van de zonevremde woning ten opzichte van een VEN-gebied: het kan gaan om de ligging van zowel het hoofdgebouw als de huiskavel, een deel van het hoofdgebouw en een deel van de huiskavel of enkel een deel van de huiskavel dat in VEN-gebied ligt. Het overgrote deel van de zonevremde woningen gelegen in VEN-gebied behoren, in voorliggend RUP, tot 'De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen' (GEN, 235).

6.2.2.5 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (VEN)

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een samenhangend en georganiseerd geheel van de belangrijkste (bestaande of nieuwe) natuur- en bosgebieden, waarin een specifiek beleid inzake het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur wordt uitgevoerd via beschermingsmaatregelen. Het bestaat uit de Grote Eenheden Natuur (GEN) en de Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). De afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk verloopt in twee fasen. In de eerste fase die in 2003 is afgerond, zijn circa 85.000 ha definitief vastgelegd door de Vlaamse Regering. De tweede fase verloopt volledig via de ruimtelijke ordening gezien de consensus hier moeilijker ligt en gelijktijdig ook de afbakening van de agrarische structuur wordt geregeld.

Binnen voorliggend RUP komen volgende VEN-gebieden voor:

- ▼ De Midden- en Benedenloop van de Zwalm (GEN, 229);
- ▼ De vallei van de Perlinkbeek (GEN, 228);
- ▼ Het Burreken, Hauwstraat & Ganzenberg (GEN, 234);

Tabel 24 Zonevreemde woningen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)

DE MIDDEN- EN BENEDENLOOP VAN DE ZWALM (GEN, 229)			HET HAUWSTRAAT BURREKEN, & GANZENBERG (GEN, 234)		DE BRONBOSSEN EN BOVENLOPEN VAN DE VLAAMSE ARDENNEN (GEN, 235)			DE VALLEI VAN DE PERLINKBEEK (GEN, 228)
Hoofdgebouw en huiskavel	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel	Deel van huiskavel	Hoofdgebouw en huiskavel	Deel van huiskavel	Hoofdgebouw en huiskavel	Deel van hoofdgebouw en deel van huiskavel	Deel van huiskavel	Deel van huiskavel
Berendries 13A (cat. 6)	Berendries 21	Boembeke 16	Perreveld 33 (cat. 6)	Kanakkendries 3	Fayte 100 (cat. 6)	Donkerstraat 11 (cat. 6)	Fayte 54	Pottenberg 21 (cat. 6)
Boterhoek 50 (cat. 6)		Boterhoek 59	Perreveld 35 (cat. 6)		Kroonstraat 39	Fayte 98	Fayte 96	
Ceutericklos 1 (cat. 6)		Boterhoek 65			Kroonstraat 41	Hayestraat 10	Hayestraat 5	
Kammeland 8 (cat. 6)		Heyveld 25			Kroonstraat 43	Laaistok 6 (cat. 6)	Roensveldstraat 3	
Kammeland 10 (cat. 6)					Lobe 3 (cat. 6)	Lobe 9 (cat. 6)	Terbeken 1	
					Lobe 4 (cat. 6)	Terkleppe 8	Terbeken 3	
					Lobe 5 (cat. 6)	Terkleppe 10	Terbeken 5	
					Lobe 7 (cat. 6)	Terkleppe 12		
					Pevenage 9 (cat. 6)			
					Pevenage 11 (cat. 6)			
			Pevenage 13 (cat. 6)					
			Trimpont 3 (cat. 6)					
			Trimpont 5 (cat. 6)					

6.2.2.6 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

▀ BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART (ZIE BIJLAGE)

De biologische waarderingskaart (versie 2, 2020), is een inventaris opgemaakt door het Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) en geeft een indicatie van de biologische waardering van de klasseringseenheid op basis van de criteria biotoopzeldzaamheid, biologische kwaliteit, algemene kwetsbaarheid en vervangbaarheid. De biologische waarderingskaart kan een goede inschatting geven of de (groene) gewestplanbestemming nog steeds adequaat is op een specifiek perceel.

Een inventarisatie van de biologische waardering is voor elke zonevreemde woning in Tabel 25 weer te vinden⁵. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen de directe omgeving van het hoofdgebouw en de huiskavel (binnen een straal van 30 m van de woning) en de ruimere omgeving (meer dan 30 m van de woning).

Een groot deel van de zonevreemde woningen, dit wil zeggen het hoofdgebouw en de directe omgeving (< 30 m), zijn gelegen in biologisch minder waardevol gebied (onder meer bl = akker op leembodem, ur = urbane gebieden/ua = minder dichte bebouwing). De woningen zijn gesitueerd in het noorden van de gemeente, namelijk Michelbeke. De hoofdgebouwen en huiskavels (< 30 m) die gelegen zijn in biologisch waardevol tot zeer waardevol gebied (onder meer fe = beukenbos met wilde hyacint) zijn eerder gesitueerd in het zuiden van de gemeente, namelijk in Everbeek.

Gezien het onderwerp van voorliggend RUP, namelijk de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, gaat het hoofdzakelijk om zonevreemde woningen gesitueerd in natuurgebieden. De natuurwaarden zijn er in de ruimere omgeving (> 30 m) vaak hoog. Het gaat om biologisch waardevolle tot zeer waardevolle gebieden.

⁵ Een overzicht van de karteringseenheden zijn terug te vinden op: <https://inbo-website-prd-532750756126.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3fs->

[public/bestanden/afbeeldingen/overzicht-karteringseenheden_digitale-bestanden.pdf](https://inbo-website-prd-532750756126.s3-eu-west-1.amazonaws.com/s3fs-public/bestanden/afbeeldingen/overzicht-karteringseenheden_digitale-bestanden.pdf)

Tabel 25 Zonevreemde woningen ten opzichte van de biologische waardering (versie 2, 2020)

ADRES	BINNEN EEN STRAAL VAN < 30M RONDOM DE WONING		IN DE OMGEVING VAN HET HOOFDGEBOUW EN DE HUISKAVEL > 30M	
	Biologische waardering	Label biologische waardering	Biologische waardering	Label biologische waardering
Berendries 21	m-mwz	ua + ur, hp + kt, hp + kbs + khcr, bl	m-mwz	ua + ur, hp + kt, hp + kbs + khcr, bl
Berendries 13A (cat. 6)	m-w	ur, hpr + k(hp*) + kt, hpr + kbp + k(hr), hpr + kj + kbs + kbca	m-w	ur, hpr + k(hp*) + kt, hpr + kbp + k(hr), hpr + kj + kbs + kbca
Bijstierstraat 1	m-z	ur, hpr + kt, hpr* + kbgml + kt*, lh/qa° + ae	m-z	ur, hpr + kt, hpr* + kbgml + kt*, lh/qa° + ae
Bijstierstraat 2	m-w	ur, bl, hp* + kj, hpr + hj + kb + kt	m-w	ur, bl, hp*/kj, hpr + hj + kb + kt, hp + kb°
Bijstierstraat 3	m-w	ur, hpr + kt, hpr* + kb + kt	m-w	ur, hpr + kt, hpr* + kb + kt
Bijstierstraat 4	m-z	ur, hp + kt, hpr* + kbgml + kt*, hj + ae + kb, qa + pop	m-z	ur, hp + kt, hpr* + kbgml + kt*, hj + ae + kb, qa + pop, hp* + kj, qe
Boekendries 17	m	ua	m-z	ua, bl, hp*/kj, kt + kbfr + kh
Boekendries 19	m-z	ua, hp*/kj, kt + kbfr + kh	m-z	ua, bl, hp*/kj, kt + kbfr + kh
Boekendries 21	m-z	ua, hp*/kj, kt + kbfr + kh	m-z	ua, bl, hp*/kj, kt + kbfr + kh
Boekendries 23	m-z	ua, hp*/kj, kt + kbfr + kh	m-z	ua, bl, hp*/kj, kt + kbfr + kh
Boekendries 27	m-z	ua, kt + kbfr + kh, hp	m-z	ua, kt + kbfr + kh, hp, bl, hp* + kj, hp* + kbp
Boembeke 16	m-z	ur, wat, ur + km, hp + k(hp*) + kbs, km, n+ gml, ks + hp* + khcr	m-z	ur, wat, ur + km, hp + k(hp*) + kbs, km, n+ gml, ks + hp* + khcr, hpr* + khgml + kt, hp + khcr
Boterhoek 50 (cat. 6)	m-z	ur, hp + kj, hp + k(hp*) + kbp + kbs + kt, hp + kbs + kbfr + khcr, kw, bl	m-z	ur, hp + kj, hp + k(hp*) + kbp + kbs + kt, hp + kbs + kbfr + khcr, kw, bl, hp + hp* + kbp + kbs
Boterhoek 59	m-mz	ur, bl, hp + kbq, ur + khgml	m-z	ur, bl, hp + kbq, ur + khgml, qa + qe + vc°, n + que
Boterhoek 65	m-z	bl, ur + kbgml, ur + khgml, kw + khca	m-z	bl, ur + kbgml, ur + khgml, kw + khca, jp + kt
Broekweg 1	m-w	ur, hp + hp* + kbs + kbp + kbq, hp* + kbca, hp + hp* + khfr, hp* + kbca, hp* + kbs°, fe	mw-z	hp + hp* + kbs + kbp + kbq, hp* + kbca, hp + hp* + khfr, hp* + kbca, hp* + kbs°, fe, vc, na + gml, sz + alng + n + gml, hp, hpr* + kbp + kbs + kbgml + khcr° + kt
Ceutericklos 1 (cat. 6)	m-z	ur, lh/hp + lhi, hp + kbs + khcr, n + que + qa + pop, hp* + kbs, hpr + k(hp*) + kbgml + kbp + kt	m-z	ur, lh/hp + lhi, hp + kbs + khcr, n + que + qa + pop, hp* + kbs, hpr + k(hp*) + kbgml + kbp + kt, hpr + k(hf) + kbca + kbp + khgml + kt
Donkerstraat 11 (cat. 6)	m-z	un, hpr*, fe, hp + kj	m-z	un, hpr*, fe, hp + kj, qe° + pop, n + gml, hpr* + kt, fe°, hp + kj°, hp + kbgml
Draaikonk 10	m-z	ur, hp* + kj + khcr, hpr* + kbp + kbs + kbgml + khcr° + kt, kh(va), va + pop + sz + gml, hp* + khca	m-z	ur, hp* + kj + khcr, hpr* + kbp + kbs + kbgml + khcr° + kt, kh(va), va + pop + sz + gml, hp* + khca, ur

Draaikonk 12	m-z	ur, hp* + khcr, hpr* + kbp + kbs + kbgml + khcr° + kt, kh(va), hp* + kj + khcr	m-z	ur, hp* + khcr, hpr* + kbp + kbs + kbgml + khcr° + kt, kh(va), hp* + kj + khcr, hp
Evensveldstraat 16	mw-w	ur + hp + kbgml, hr + kj° + kbgml, lhb + gml + gmn	m-w	ur + hp + kbgml, hr + kj° + kbgml, lhb + gml + gmn, bl, hp*, hr + kj° + kbgml
Fayte 54	m-w	ur, bl, hp + hp*	m-w	ur, bl, hp + hp*
Fayte 96	m-mw	ur + ua, bl, hp + kbgml	m-wz	ur + ua, bl, hp + kbgml, hpr + hpr* + khgml* + kbca* + kbt* + kt
Fayte 98	m-wz	ur, hpr + hpr* + khgml* + kbca* + kbq* + kt, lhi, hp, bl	m-z	hpr + hpr* + khgml* + kbca* + kbq* + kt, lhi, hp, bl, hp + kbgml, qe
Fayte 100 (cat. 6)	m-z	ur, ku° + hr, qe, fa°, hp* + un, hx, hp* + kbp	m-z	ur, ku° + hr, qe, fa°, hp* + un, hx, hp* + kbp, qa, fe, hp + hp*
Hayestraat 5	m-w	ur, hp, hx, hp*, hp* + khgml°, hp* + kj	m-w	ur, hp, hx, hp*, hp* + khgml°, hp* + kj, va +vc + pop, hp + hp*, n + patr, hp* + hc° + spr + sz° + kbs + gml + kn
Hayestraat 10	m-z	ur, hp* + kj, n, hp*, hp* + hc° + spr + sz° + kbs + gml + kn, spr + hr + kbgml + khgml, fe + qe, hp* + kj, hp* + khgml°	w-z	hp* + kj, n, hp*, hp* + hc° + spr + sz° + kbs + gml + kn, spr + hr + kbgml + khgml, fe + qe, hp* + kj, hp* + khgml°, hr/hf + sz + sal, va + vc + pop
Heyveld 25	m-wz	ur, hp + k(hp*) + kbp + kbcr, hp* + khgml + kt, hp* + kb + kt, hpr + hpr* + kj + kt	m-wz	hp + k(hp*) + kbp + kbcr, hp* + khgml + kt, hp* + kb + kt, hpr + hpr* + kj + kt, bl, hp + hp*, bl + bu, hp* + kj
Ijskelderweg 1	mwz-w	ur + kj + khcr + kbgml, hp*, ur + n + gml, hpr* + khgml + kbp + kt	mwz-z	ur + kj + khcr + kbgml, hp*, ur + n + gml, hpr* + khgml + kbp + kt, qe + fm°, hpr* + kt
Ijskelderweg 2	mw-z	ur + n + gml, qe + fm°, hpr* + khgml° + kbp + kt, ur + kj + khcr + kbgml, hp°	mw-z	ur + n + gml, qe + fm°, hpr* + khgml° + kbp + kt, ur + kj + khcr + kbgml, hp°, hpr* + hc° + sg + sp + khfr + kt, qe + vc
Kammeland 8 (cat. 6)	m-wz	ur, bl + kbp, bl, wat, hf + spr + kb, lhi, hr	m-wz	ur, bl + kbp, bl, wat, hf + spr + kb, lhi, hr
Kammeland 10 (cat. 6)	m-z	ur, hp, ni + que, wat, va°, vn° + alng	m-z	, hp + kh(sp) + kh(spr), bl, hpr* + hf° + kbs + kn
Kanakkendries 3	m-z	ur, kt + kbp + kbfr + khco, hp, qa° + fag, hp, bl	m-z	ur, kt + kbp + kbfr + khco, hp, qa° + fag, hp, bl, fe, vc°, vc + acer
Kanakkendries 5	m-z	ur, bl hp + kbfr + kt, kt + kbp + kbfr + khco, qa° + fag	m-z	ur, bl hp + kbfr + kt, hpr* + kt, kt + kbp + kbfr + khco, qa° + fag, vc + acer
Kanakkendries 7	m-w	ur, bl, hp + kbfr + kt, hpr* + kt, kt + kbp + kbfr + khco	m-z	ur, bl hp + kbfr + kt, hpr* + kt, kt + kbp + kbfr + khco, qa° + fag, vc + acer
Kanakkendries 8	m-mw	ur, bl, hp + kbfr + kt	m-w	ur, bl, hp + kbfr + kt, hp* + kb
Kanakkendries 10	m-wz	ur, hp, hp* + kb, hp* + kj + kbp + kbfr + kbs°, hpr* + kbfr + kbp + kt, hp* + kj + khgml	m-wz	ur, hp, hp* + kb, hp* + kj + kbp + kbfr + kbs°, hpr* + kbfr + kbp + kt, hp* + kj + khgml, hp + kbfr + kt
Kasteeldreef 4	m-w	ur, bl, kbp, hpr + hpr* + kbp + kt, hp + hp* + kbp + kt	m-w	ur, bl, kbp, hpr + hpr* + kbp + kt, hp + hp* + kbp + kt, hp*
Kleine Gastenhoek 5	m-w	uv + n + ae°, hp* + kj, hp, hp + kbfr + kbca	m-w	uv + n + ae°, hp* + kj, hp, hp + kbfr + kbca,

Kroonstraat 39	m-w	ua + ur, bl, hp, hp* + kj°, hp + hp* + kj + kbp + kbq	m-w	ua + ur, n + car, hp + hp* + kj + kbp + kbq, bl, hp, hp* + kj°, ua + ur
Kroonstraat 41	m-w	ua + ur, bl, hp, hp* + kj°	m-w	ua + ur, hp + hp* + kj + kbp + kbq, bl, hp, hp* + kj°, ua + ur
Kroonstraat 43	m-w	ua + ur, bl, hp, hp* + kj°, hp + hp* + kj + kbp + kbq	m-w	ua + ur, hp + hp* + kj + kbp + kbq, bl, hp, hp* + kj°, ua + ur, hpr*
Kuipersweg 5	m-w	ur, hp, hpr* + kbs° + kbfr + kt, hp + hp* + khfr	m-wz	ur, hp, hpr* + kbs° + kbfr + kt, hp + hp* + khfr, sz + alng + n + gml
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	m-wz	ur, hp*, hpr* + kbs* + kbfr + khgml + kt, hpr* + kbs + kbfr + khgml + spr + kt	m-wz	ur, hp*, hpr* + kbs* + kbfr + khgml + kt, hpr* + kbs + kbfr + khgml + spr + kt
Kulkadetstraat 6	m-w	ur, hp + kbs* + kt, lhb, hp + hr	m-z	ur, hp + kbs* + kt, lhb, hp + hr, hpr* + kbs + kbp + khgml
Laaistok 6 (cat. 6)	m-z	un, hp + kj, qe, va +vc	m-z	un, hp + kj, qe, va + vc, hpr + hpr* + kha + kbs + kt, hpr + kbfr + khgml + kt, vc, va + vc + pop
Leberg 14	m-w	ur, n, hp*, hp, hp* + kj	m-w	ur, n, hp*, hp, hp* + kj, hp* + kbs + kbq + kbfr + kt
Leberg 22	m-wz	ur, hp, bl, hp + kbfr + kbca, hpr* + khcr	m-z	ur, hp, bl, hp + kbfr + kbca, hpr* + khcr, khfr, hp* + kj + khcr + kt, khgml + khcr
Lobe 3 (cat. 6)	m-z	un, fe, qe + vc° + pop + gml, qa° + pop, kw + qa°, bl + hx	m-z	fe, qe + vc° + pop + gml, qa° + pop, kw + qa°, bl + hx, qa, qa° + sal, bl
Lobe 4 (cat. 6)	m-wz	ur, hp + kj°, hpr + hpr* + kj + jbca + kbfr, hp* + kbca, hpr* + kt + kh(spr) + kbf + khca + khfr	m-z	ur, hp + kj°, hpr + hpr* + kj + jbca + kbfr, hp* + kbca, hpr* + kt + kh(spr) + kbf + khca + khfr, fe + vc° + kbp
Lobe 5 (cat. 6)	m-z	ur, hpr + hpr* + kj + kbca + kbfr, fe + vc° + kbp, qa° + sal, qa, bl + hx	m-z	ur, hpr + hpr* + kj + kbca + kbfr, fe + vc° + kbp, qa° + sal, qa, bl + hx
Lobe 7 (cat. 6)	m-z	ur, hpr + hpr* + kj + kbca + kbfr, fe + vc° + kbp	m-z	ur, hpr + hpr* + kj + kbca + kbfr, fe + vc° + kbp, qa° + kbp + sal + gml, hpr, hpr* + kt + kh(spr) + kbf + khca + khfr
Lobe 9 (cat. 6)	m-wz	ur, hp* + kj, hp* + kbca, hp* + kj° + kbca + kbfr, hpr* + kt + kh(spr) + kbf + khca + khfr	w-z	hp* + kj, hp* + kbca, hp* + kj° + kbca + kbfr, hpr* + kt + kh(spr) + kbf + khca + khfr, qa° + kbp + kbj, qa° + sal + frax, hp* + kj + kh(sp*) + kbs
Miegelweg 1	m-w	ur, bl, hpr* + kbgml + kt*, hp + kt	m-w	ur, bl, hpr* + kbgml + kt*, hp + kt, hp* + kj, hj + ae + kb
Nieuwstraat 45	m	ua, qa, hpr* + khcr + kt	m-z	ua, qa, hpr* + khcr + kt, n, fa
Nieuwstraat 49	m-z	ua, qa	m-z	ua, qa, hpr* + khcr + kt, qa + pop, n
Nieuwstraat 55	m-w	ua, hpr* + kb + kt, hpr + kt	m-z	ua, hpr* + kb + kt, hpr + kt, lh/qa° + ae, qa + pop
Nieuwstraat 57	m-w	ua, bl, hpr* + kb + kt, hpr + kt, hp + hj + kbs + kt	m-z	ua, bl, hpr* + kb + kt, hpr + kt, hp + hj + kbs + kt, lh/qa° + ae
Nieuwstraat 59	m-w	ua, bl, hpr* + kb + kt, hpr + kt, hp + hj + kbs + kt	m-z	ua, bl, hpr* + kb + kt, hpr + kt, hp + hj + kbs + kt, lh/qa° + ae
Oude Blekerijstraat 20	m-wz	ua, hp*, hp* + khp + khs	m-wz	ua, hp*, hp* + khp + khs, ni + hp* + alng + kbp, hp + khcr
Oude Blekerijstraat 23	m	ua	m-z	ua, ks + sp + sz*, hp* + khp + khs

Oude Bleke-rijstraat 25	m	ua	m-z	ua, ks + sp + sz*
Oude Bleke-rijstraat 27	m	ua	m-z	ua, ks + sp + sz*
Oude Bleke-rijstraat 35	m	ua	m	ua
Oudenaardsestraat 96	m-w	ua, lhi	m-z	ua, lhi, va + qa, hrb/hc, va + vc + pop, hp*
Oudenaardsestraat 108	m-wz	ur + ua, bl, hp* + hc° + khfr* + k(mr)	m-wz	ur + ua, bl, hp* + hc° + khfr* + k(mr), pa + ppa, hp + kj + khcr
Perreveld 33 (cat. 6)	mw-z	ur + kb, hp + k(hp*) + kt, hpr* + kbca, fe, hp* + kj + khgml	m-z	ur + kb, hp + k(hp*) + kt, hpr* + kbca, fe, hp* + kj + khgml, hp + khcr + kbca, ur, bu, lhb
Perreveld 35 (cat. 6)	m-z	ur, lhb, fs, hpr* + kj, hpr* + kj + kbs + kbq*, hp + khcr + kbca	mw-z	lhb, fs, hpr* + kj, hpr* + kj + kbs + kbq*, hp + khcr + kbca, ur + kb, hp* + kj + khgml
Pevenage 9 (cat. 6)	m-z	un, qa° + qe, vc + qe, hp* + kbt + khca°	m-z	un, qa° + qe, vc + qe, hp* + kbt + khca°, pa + pica, ae°, va°
Pevenage 11 (cat. 6)	m-z	un, hr + kj°, hp* + kbt* + khcq°, fe, vc + qe	m-z	un, hr + kj°, hp* + kbt* + khcq°, fe, vc + qe, qe + bet, qe + va, qa° + qe
Pevenage 13 (cat. 6)	m-z	un, hp* + kbt* + khca°, qe + bet, qe + va, fe, lhb + gml, vc + qe	m-z	un, hp* + kbt* + khca°, qe + bet, qe + va, fe, lhb + gml, hr + kj°, vc + qe
Pieter Hoelmanstraat 27	m-z	ur, bl, hp* + kbp, hp* + kbp*, vc + va + pop	m-z	ur, bl, hp* + kbp, hp* + kbp*, vc + va + pop
Pottenberg 21 (cat. 6)	m-w	ur, hp* + kbgml, lhb/qe	m-z	ur, hp* + kbgml, lhb/qe, hr* + sp°, hp* + kh, bl
Pottenberg 23	m	ur, bl, hp, hp* + kbp, hp* + kbgml	m-wz	ur, bl, hp, hp* + kbp, hp* + kbgml, hp* + kh
Roensveldstraat 1	m-mw	ur, ur + hp, hp + hp* + kbs + kbp, hp + khcr°, hp + hp* + kbs	m-w	ur, ur + hp, hp + hp* + kbs + kbp, hp + khcr°, hp + hp* + kbs, n + pop, hp*, va + vc + sal + frax
Roensveldstraat 3	m-zw	ur, hp* + kbp + kbs, hp + kbp + kbs, hp + hp* + kj°, vn° + gml, hp*	m-z	ur, hp* + kbp + kbs, hp + kbp + kbs, hp + hp* + kj°, vn° + gml, hp*, hp
Stechelmandries 2	m-z	ur + ua, hx, hp, ae, sz, va	m-z	ur + ua, hx, hp, ae, sz, va, hp + kj + kb
Terbeken 1	m-w	ur, hp, hp* + kbgml, hp* + kj + kbca, hp + kj	m-w	ur, hp, hp* + kbgml, hp* + kj + kbca, hp + kj, hp* + kbca
Terbeken 5	m-w	ur, n + que, hp* + kbca, hp*, hp* + kb	m-w	n + que, hp* + kbca, hp*, hp* + kb, hp* + kbca + kbs, ur
Terkleppe 4	m-	ur, hp, hp* + kbfr	m-w	ur, hp, hp* + kbfr, hp + kbp + kbs + khgml°
Terkleppe 6	m-z	ur, hp* + kbfr, hp + hp* + kbca + kbfr, hp + kj, va°, fe, hp + kbgml	m-z	ur, hp* + kbfr, hp + hp* + kbca + kbfr, hp + kj, va°, fe, hp + kbgml, hp + kbs
Terkleppe 8	m-mw	ur, bl, hp + kj, va°hp + hp* + kbca + kbfr	m-z	ur, bl, hp + kj, va°hp + hp* + kbca + kbfr, fe
Terkleppe 10	m-z	ur + aer°, va°, bl, hp + kbs + kbca, fe	m-z	ur + aer°, va°, bl, hp + kbs + kbca, fe, hp + hp* + kbca + kbfr
Terkleppe 12	m-w	ur, va°, hx + kj, hp + kbs + kbca + hp* + kbgml°, hpr + kbca + kbfr, hp* + kbs	m-w	ur, va°, hx + kj, hp + kbs + kbca + hp* + kbgml°, hpr + kbca + kbfr, hp* + kbs, hp* + kbs + kbq

Trimpont 3 (cat. 6)	mwz-z	un + pa, fe, qa + pop, vc, hp*, pmb/qe + pica + gml, fe	mwz-z	un + pa, fe, qa + pop, vc, hp*, pmb/qe + pica + gml, fe
Trimpont 5 (cat. 6)	m-z	un, vc, fe, n + gml, fe + vc, qa + pop, qa° + khca, va, hp*	mwz-z	vc, fe, n + gml, fe + vc, qa + pop, qa° + khca, va, hp*, spr, hpr* + kbca + kbp + kbfr, un + pa, hpr + hpr*
Trimpont 14 (cat. 6)	m-w	ur, hp + kt, hp* + khcr°, hx, kbp, hr + kj + sprb + khgml	m-z	ur, hp + kt, hp* + khcr°, hx, kbp, hr + kj + sprb + khgml, hp + khcr + khgml, fe
Wolvenweg 1	m-w	ur, hp, hpr + kbfr + kbcr + kt	m-w	ur, hp, hpr + kbfr + kbcr + kt, hp* + kt, hpr* + kbfr + kbp + kt
Berendries 21	m-mwz	ua + ur, hp + kt, hp + kbs + khcr, bl	m-mwz	ua + ur, hp + kt, hp + kbs + khcr, bl
Berendries 13A (cat. 6)	m-w	ur, hpr + k(hp*) + kt, hpr + kbp + k(hr), hpr + kj + kbs + kbca	m-w	ur, hpr + k(hp*) + kt, hpr + kbp + k(hr), hpr + kj + kbs + kbca

6.2.3 ONTSLUITING

Tabel 26 Wegen

WEGEN	BINNEN DE HUISKAVELS	GRENZEND AAN DE HUISKAVELS
Gewestwegen	geen	geen
Buurt- en voetwegen	diverse buurtwegen en voetwegen	diverse buurtwegen en voetwegen

6.2.3.1 GEWESTWEGEN

Binnen het plangebied of grenzend aan het plangebied komen geen gewestwegen voor.

6.2.3.2 BUURT- EN VOETWEGEN

▀ KAART BUURT- EN VOETWEGEN (ZIE BIJLAGE)

De wegen op de Atlas der Buurtwegen worden gecategoriseerd volgens buurtwegen (chemins) en voetwegen (sentiers). Door of langsheen de grenzen van de huiskavels van de zonevreemde woningen komen zowel buurtwegen als voetwegen voor. Het wijzigen van buurtwegen en voetwegen kan enkel gebeuren volgens de geëigende procedure bepaald door de Wet op de buurtwegen (10 april 1841 en latere wijzigingen).

7

AFWIJKEN VAN HET GEMEENTELIJK RUIM- TELIJK STRUCTUUR- PLAN

7.1 INLEIDING

In toepassing van artikel 2.1.2. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt afgeweken van het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

Dit artikel stelt dat een overheid bij het nemen van beslissingen niet van het richtinggevend gedeelte mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval aanleiding zijn voor de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied dan ook in het gedrang te brengen.

Op volgende punten wordt in het voorliggend RUP afgeweken van de bepalingen van het richtinggevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan:

‘Woningen aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp:

[...] Voor dergelijke woningen wordt dan ook de mogelijkheden geboden van woningen in woongebied (inclusief alle functiewijzigingen die ruimtelijk inpasbaar zijn). [...]

Woningen aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg:

[...]

Volgende mogelijkheden kunnen voor deze woningen worden toegelaten:

[...]

- *uitbreiding van het bestaand volume*

[...]

Woningen gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur:

[...]

Volgende mogelijkheden kunnen voor deze woningen worden toegelaten:

[...]

- *Herbouw van het bestaand volume met een maximale uitbreiding van het bestaand volume tot 20% met een maximum van 1000m³*

[...]

Woningen gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur:

[...] In deze woningen kunnen op vandaag enkel instandhoudingwerkzaamheden en verbouwingen binnen het bestaand volume uitgevoerd worden. Uitbreiding en/of herbouw is niet toegestaan. [...]

Het voorliggend RUP strookt met het bindende bepalingen van dit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

7.2 MOTIVATIE

Voorliggend RUP werd opgemaakt voor diverse bestaande vergunde of vergund geachte woningen. Voor deze woningen zijn geen locatiealternatieven mogelijk. Het betreft de bestendinging van bestaand patrimonium dat onmogelijk verplaatst kan worden.

Door het invoering van het gewestplannen in de jaren zeventig werd de problematiek van zonevreemdheid gecreëerd. Dit impliceerde dat de woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied geen ontwikkelingsmogelijkheden meer kregen. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening biedt namelijk, in tegenstelling tot de regelgeving voor zonevreemde woningen buiten de kwetsbare gebieden, slechts zeer beperkte basisrechten voor deze woningen (instandhoudingswerken en verbouwingswerken).

De primaire doelstelling van voorliggend RUP bestaat erin juridische rechts- en woonzekerheid te bieden voor de vergunde en vergund geachte woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving waarin de woningen gesitueerd zijn.

Voorliggend RUP is voor cat. 1, 2 en 4 strenger dan de ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen in het richting gevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Voor de woningen binnen cat. 1 'Woningen aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp' kunnen volgens het GRS dezelfde mogelijkheden geboden worden als de woningen in woongebied. Het RUP voorziet uitbreidingsmogelijkheden tot max. 1000 m³. Daarnaast werden ook de vloeroppervlakte van de complementaire functies beperkt tot max. 100m². De uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen binnen cat. 2 'Woningen aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg' werden binnen het GRS niet gedefinieerd. Ook voor deze woningen werd binnen voorliggend RUP de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot max. 1000 m³.

Voor de woningen binnen cat. 4 'Woningen gelegen binnen natuurverbindingengebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur' voorziet het GRS een herbouw van het bestaand volume met een maximale uitbreiding van het bestaand volume tot 20% met een max. van 1000m³. Binnen het RUP kunnen deze woningen herstelwerken aanbrengen als de woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Herbouw is enkele toegestaan indien de woning kan voldoen in een betere ecologische

en landschappelijke integratie door middel van het herbouwen in het deel van de huiskavel die niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

In cat. 5 'Woningen gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur' voorziet het RUP net zoals in cat. 4 herstelwerken ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend en het herbouw van de woning in het deel van de huiskavel die niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Binnen het GRS wordt herbouw uitgesloten.

Herstelwerken worden in artikel 4.4.21. "Vernietigde of beschadigde woningen" van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegelaten.

Het RUP voorzien er in, naast herstelwerken, om de woning te herbouwen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied. Een verbod tot herbouwen is dermate ingrijpend m.b.t. de rechtszekerheid van de eigenaar en kan dermate verstrekende financiële gevolgen voor die eigenaar met zich mee brengen dat dit als onredelijk kan gezien worden ten aanzien van de eigenaar van de woning. Op basis van artikel 2.1.2. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt omwille van onvoorziene ontwikkelingen van sociale, economische en budgettaire redenen een afwijking van het GRS gedaan. Het goedkeuren van een RUP, zonder het toelaten van herstelwerken en herbouwen van de woning, kan in geen geval zorgen voor een maatschappelijk draagvlak van het RUP.

Het GRS voorziet ook geen uitbreidingsmogelijkheden voor de cat. 5 'Woningen gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur'. In tegenstelling tot het GRS worden in deze categorie zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden van de woning geboden. Dit in functie van het zeer beperkt uitbreiden van bescheiden woningen onder 750 m³. De zeer beperkte uitbreiden staan in teken van het verbeteren van de woonkwaliteit om zo (mogelijks) te voldoen aan de (dringende) hedendaagse woningeisen. Deze woningen hebben namelijk sinds de invoering van het gewestplannen in de jaren zeventig geen uitbreidingsmogelijkheden gekend. Na ongeveer 50 jaar dringen zicht beperkte uitbreidingsmogelijkheden op. Indien deze woningen niet kunnen worden aangepast aan de hedendaagse woningeisen zal dit tevens ook economische gevolgen hebben voor de eigenaars (onverkoopbaarheid, verloedering, ...). Indirect hebben het bieden van

uitbreidingsmogelijkheden ook positieve gevolgen voor natuur. Het creëren van beperkt mogelijkheden stimuleert omgevingsaanvragen, waardoor op projectniveau gestuurd kan worden (bv. verplicht aansluiten op de openbare riolering van het centraal gebied, verplicht plaatsen van septische put, verplicht plaatsen van IBA, verwijderen van onvergunde constructies, ...).

Hogere motivering blijft enkel overeind indien ook garanties worden geboden voor de goede ruimtelijke ordening. Herbouwen (onder beschadiging door plotse ramp) wordt enkel toegestaan in het deel van de huiskavel die niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Daarnaast zijn de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt van omvang en hoeft dit niet te resulteren in extra ruimtebeslag. Deze mogelijkheden geeft in geen geval aanleiding om een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht van het gebied en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente in het gedrang brengen gezien de mogelijkheden slechts gelden onder strikte voorwaarden en onder strikte volumebeperkingen. Er kan dus worden aangenomen dat deze ontwikkelingsmogelijkheden de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente niet in gevaar brengt.

8 DECRETALE BEPALINGEN

8.1 WATERTOETS

- KAART OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN (ZIE BIJLAGE)
- KAART INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN (ZIE BIJLAGE)
- KAART GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN (ZIE BIJLAGE)
- KAART EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN (ZIE BIJLAGE)
- KAART EROSIEGEVOELIGHEID 2018 (ZIE BIJLAGE)
- KAART WINTERBED (ZIE BIJLAGE)
- KAART HELLINGEN (ZIE BIJLAGE)

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid (BS 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets is een instrument waarmee de overheid beslist over een vergunning, een plan of een programma en inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of het programma.

Artikel 8 van het decreet luidt:

“Art. 8 § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”

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

In artikel 8 § 5 van het decreet Integraal Waterbeleid werden specifiek de ruimtelijke uitvoeringsplannen onderworpen aan de watertoets bij wijziging van het decreet van 25 mei 2007

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006, trad in werking op 1 november 2006.

Op 1 maart 2012 trad een nieuw uitvoeringsbesluit in werking. De belangrijkste wijzigingen zijn het omzetten van de aanbeveling tot advies naar de adviesplicht en het wijzigen van de kaart van overstromingsgevoelige gebieden.

Op 10 februari 2023 keurde de Vlaamse Regering de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 definitief goed. De bestaande Vlaamse regels rond opvang van hemelwater hielden onvoldoende rekening met evoluties inzake klimaat. De nieuwe hemelwaterverordening treedt in werking op 2 oktober 2023.

8.1.1 TOETSING

Het plangebied behoort tot het Boven-Scheldebekken (deelbekken Zwalm) en de Denderbekken (deelbekken Gaverse Meersen). Er bevinden zich geen signaalgebieden binnen het plangebied.

De watertoetskaarten geven voor het plangebied de volgende aspecten weer:

8.1.1.1 WATERLOPEN

In voorliggend RUP komen volgende waterlopen voor:

- Boembeek (OS284 geklasseerd, 3^{de} categorie);
- Dorenbeek (OS286, geklasseerd, 3^{de} categorie);
- Desbeek (OS285, geklasseerd, 2^{de} categorie);
- Marebeek (OS287, geklasseerd, 2^{de} categorie);
- Molenbeek (OS160, geklasseerd, 3^{de} categorie);
- Peerdestokbeek (OS267, geklasseerd, 2^{de} categorie);
- Perlinkmolen (OS267a, geklasseerd, 3^{de} categorie);
- Vaanbuikbeek (OS293, geklasseerd, 3^{de} categorie);
- Verrebeek (OS294, geklasseerd, 2^{de} categorie);
- Zwalmbeek (OS266, geklasseerd, 2^{de} categorie).

De ligging van de zonevrije woningen ten opzichte van de waterlopen worden op volgende manier onderscheiden:

- ‘binnen huiskavel’ wanneer de waterloop gesitueerd is binnen de huiskavel van de zonevrije woning;
- ‘aangrenzend’ wanneer de waterloop grenst aan de huiskavel;
- ‘< 50 m’ wanneer de waterloop niet gesitueerd is binnen of aangrenzend aan de huiskavel, maar wel nog binnen een afstand van 50 m gelegen is;
- ‘-’ wanneer de zonevrije woning niet ondergebracht kan worden onder een van de bovenstaande opties. Er is met andere woorden in de omgeving (< 50 m) van de zonevrije woning geen waterloop gelegen.

Tabel 27 Waterlopen binnen, aangrenzend of binnen de 50 m van de zonevrije huiskavels

ADRES	OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
Berendries 13A (cat. 6)	-
Berendries 21	-
Bijstierstraat 1	-
Bijstierstraat 2	-
Bijstierstraat 3	-
Bijstierstraat 4	-
Boekendries 17	-
Boekendries 19	-
Boekendries 21	-
Boekendries 23	-
Boekendries 27	Dorenbeek (< 50m)
Boembeke 16	Boembeek (binnen huiskavel) en Zwalmbeek (< 50 m)
Boterhoek 50 (cat. 6)	Desbeek (aangrenzend)
Boterhoek 59	-
Boterhoek 65	-
Broekweg 1	-
Ceutericklos 1 (cat. 6)	-
Donkerstraat 11 (cat. 6)	-
Draaikonk 10	Vaanbuikbeek (aangrenzend)
Draaikonk 12	Vaanbuikbeek (binnen huiskavel)
Evensveldstraat 16	Verrebeek (binnen huiskavel)
Fayte 54	-
Fayte 96	-
Fayte 98	-
Fayte 100 (cat. 6)	-
Hayestraat 5	-
Hayestraat 10	-
Heyveld 25	-
Ijskelderweg 1	-
Ijskelderweg 2	-
Kammeland 8 (cat. 6)	Zwalmbeek (aangrenzend)
Kammeland 10 (cat. 6)	Zwalmbeek (aangrenzend)
Kanakkendries 3	-
Kanakkendries 5	-
Kanakkendries 7	-
Kanakkendries 8	-

Kanakkendries 10	-
Kasteeldreef 4	Marebeek (aangrenzend)
Kleine Gastenhoek 5	naamloze zijloop Peerdestokbeek (< 50 m)
Kroonstraat 39	-
Kroonstraat 41	-
Kroonstraat 43	-
Kuipersweg 5	-
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	-
Kulkadetstraat 6	-
Laaistok 6 (cat. 6)	-
Leberg 14	-
Leberg 22	Naamloze zijloop Peerdestokbeek (binnen huiskavel)
Lobe 3 (cat. 6)	-
Lobe 4 (cat. 6)	-
Lobe 5 (cat. 6)	-
Lobe 7 (cat. 6)	-
Lobe 9 (cat. 6)	-
Miegelweg 1	-
Nieuwstraat 45	Dorenbeek (aangrenzend)
Nieuwstraat 49	Dorenbeek (aangrenzend)
Nieuwstraat 55	Dorenbeek (aangrenzend)
Nieuwstraat 57	Dorenbeek (aangrenzend)
Nieuwstraat 59	Dorenbeek (aangrenzend)
Oude Blekerijstraat 20	Naamloze zijloop Zwalmbeek (aangrenzend)
Oude Blekerijstraat 23	Zwalmbeek (< 50 m)
Oude Blekerijstraat 25	-
Oude Blekerijstraat 27	-
Oude Blekerijstraat 35	Naamloze zijloop Zwalmbeek (< 50 m)
Oudenaardsestraat 96	Peerdestokbeek (< 50 m)
Oudenaardsestraat 108	-
Parkweg 7	-
Perreveld 33 (cat. 6)	-
Perreveld 35 (cat. 6)	-
Pevenage 9 (cat. 6)	-
Pevenage 11 (cat. 6)	-
Pevenage 13 (cat. 6)	Naamloze zijloop Molenbeek (< 50 m)
Pieter Hoelmanstraat 27	Molenbeek (< 50 m)
Pottenberg 21 (cat. 6)	Peerdestokbeek (aangrenzend)
Pottenberg 23	-
Roensveldstraat 1	-
Roensveldstraat 3	Verrebeek (< 50 m)

Stechelmandries 2	-
Terbeken 1	-
Terbeken 3	-
Terbeken 5	-
Terkleppe 4	Molenbeek (binnen huiskavel)
Terkleppe 6	Molenbeek (binnen huiskavel)
Terkleppe 8	Molenbeek (binnen huiskavel)
Terkleppe 10	Molenbeek (binnen huiskavel)
Terkleppe 12	Molenbeek (binnen huiskavel) en naamloze zijloop Molenbeek (aangrenzend)
Trimpont 3 (cat. 6)	Molenbeek (binnen huiskavel)
Trimpont 5 (cat. 6)	Molenbeek (binnen huiskavel)
Trimpont 14 (cat. 6)	Naamloze zijloop Molenbeek (< 50 m)
Wolvenweg 1	-

8.1.1.2 OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

Het overgrote deel van de zonevremde woningen zijn gelegen in niet-overstromingsgevoelige gebieden. Een ±24 zonevremde woningen zijn gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en een ±11 zonevremde woningen zijn gelegen in of deels of beperkt in effectief overstromingsgevoelig gebied (zie Tabel 28).

Tabel 28 Overstromingsgevoelige gebieden (versie 2017)

ADRES	OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
Berendries 13A (cat. 6)	
Berendries 21	
Bijstierstraat 1	
Bijstierstraat 2	
Bijstierstraat 3	
Bijstierstraat 4	mogelijk overstromingsgevoelig
Boekendries 17	mogelijk overstromingsgevoelig
Boekendries 19	
Boekendries 21	
Boekendries 23	
Boekendries 27	
Boembeke 16	hoofdzakelijk gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied
Boterhoek 50 (cat. 6)	mogelijk overstromingsgevoelig

Boterhoek 59	
Boterhoek 65	
Broekweg 1	
Ceutericklos 1 (cat. 6)	
Donkerstraat 11 (cat. 6)	
Draaikonk 10	mogelijk overstromingsgevoelig
Draaikonk 12	mogelijk overstromingsgevoelig
Evensveldstraat 16	mogelijk overstromingsgevoelig
Fayte 54	
Fayte 96	
Fayte 98	
Fayte 100 (cat. 6)	
Hayestraat 5	
Hayestraat 10	
Heyveld 25	mogelijk overstromingsgevoelig
Ijskelderweg 1	
Ijskelderweg 2	
Kammeland 8 (cat. 6)	mogelijk overstromingsgevoelig
Kammeland 10 (cat. 6)	hoofdzakelijk gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied
Kanakkendries 3	
Kanakkendries 5	
Kanakkendries 7	
Kanakkendries 8	
Kanakkendries 10	
Kasteeldreef 4	mogelijk overstromingsgevoelig
Kleine Gastenhoek 5	mogelijk overstromingsgevoelig
Kroonstraat 39	
Kroonstraat 41	
Kroonstraat 43	
Kuipersweg 5	
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	
Kulkadetstraat 6	
Laaistok 6 (cat. 6)	mogelijk overstromingsgevoelig
Leberg 14	mogelijk overstromingsgevoelig
Leberg 22	mogelijk overstromingsgevoelig
Lobe 3 (cat. 6)	
Lobe 4 (cat. 6)	
Lobe 5 (cat. 6)	
Lobe 7 (cat. 6)	
Lobe 9 (cat. 6)	
Miegelweg 1	

Nieuwstraat 45	mogelijk overstromingsgevoelig
Nieuwstraat 49	mogelijk overstromingsgevoelig
Nieuwstraat 55	mogelijk overstromingsgevoelig
Nieuwstraat 57	mogelijk overstromingsgevoelig
Nieuwstraat 59	mogelijk overstromingsgevoelig
Oude Blekerijstraat 20	zeer beperkt gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied
Oude Blekerijstraat 23	zeer beperkt gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied
Oude Blekerijstraat 25	zeer beperkt gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied
Oude Blekerijstraat 27	zeer beperkt gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied
Oude Blekerijstraat 35	mogelijk overstromingsgevoelig
Oudenaardsestraat 96	mogelijk overstromingsgevoelig
Oudenaardsestraat 108	mogelijk overstromingsgevoelig
Parkweg 7	
Perreveld 33 (cat. 6)	
Perreveld 35 (cat. 6)	
Pevenage 9 (cat. 6)	
Pevenage 11 (cat. 6)	
Pevenage 13 (cat. 6)	
Pieter Hoelmanstraat 27	effectief en mogelijk overstromingsgevoelig
Pottenberg 21 (cat. 6)	
Pottenberg 23	
Roensveldstraat 1	
Roensveldstraat 3	zeer beperkt gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied
Stechelmandries 2	
Terbeken 1	
Terbeken 3	
Terbeken 5	
Terkleppe 4	mogelijk overstromingsgevoelig
Terkleppe 6	beperkt gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied
Terkleppe 8	mogelijk overstromingsgevoelig
Terkleppe 10	beperkt gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied
Terkleppe 12	mogelijk overstromingsgevoelig
Trimpont 3 (cat. 6)	

Trimpont 5 (cat. 6) voor de helft gelegen in effectief
overstromingsgevoelig gebied

Trimpont 14 (cat. 6)
Wolvenweg 1

De fluviale overstromingsgevaarkaarten (zie Tabel 29) geven weer welke woningen kans hebben op overstromingen vanuit de waterlopen. Waterlopen treden buiten hun oevers, vaak na langdurig aanhoudende regenval tijdens de winter, plotse krachtige onweersbuien, ... De kaart bezorgt inzicht op 3 verschillende overstromingsscenario's (kleine kans, middelgrote kans en grote kans) zowel voor het huidig klimaat als het toekomstig klimaat.

Boembeke 16 bezit volgens de fluviale kaart een risico op overstromingen vanuit de Zwalmbeek dit voor wat betreft het huidig klimaat en toekomstig klimaat. Volgende woningen overstroomden vanuit de Dorrebeek: Oude blekerijstraat 20, 23, 25, 27, 35. Zie ook motivering betreffende de omlegging van de Dorrebeek.

De pluviale overstromingskaarten (zie Tabel 30) hebben tot doel om overstromingen door intense neerslag weer te geven. Dit zijn de zones die een verhoogde kans op wateroverlast vertonen ten gevolge van de directe afstroming van neerslag over het maaiveld en overstromingen uit kleinere waterlopen. Het betreft locaties waar water accumuleert doordat het water (tijdelijk) niet verder kan afvloeien over land en/of het regenwaterstelsel de toevloed (tijdelijk) niet afgevoerd krijgt.

De pluviale overstromingskaarten komen grotendeels overeen met de overstromingsgevoelige gebieden. Enkele een deel van de woningen gesitueerd in mogelijks en effectief overstromingsgevoelig gebied zijn terug te vinden in de pluviale overstromingskaarten. 25 Zonevremde woningen bezitten volgens pluviale overstromingskaarten kleine tot grote kans op overstroming in de directe omgeving van de woning. De impact op overstromingen neemt in de toekomstige toestand zeer beperkt in omvang toe. De overstromingsdiepte neemt (op enkele uitzondering na (sterk afhankelijk van de interpretatie van de kaart)) niet aanzienlijk toe. 16 woningen van deze zijn gelegen in mogelijk

overstromingsgevoelig gebied (in totaal ±24 zonevremde woningen in het volledige RUP zijn gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied) en 9 woningen in effectief overstromingsgevoelig gebied (in totaal ±11 zonevremde woningen in het volledige RUP zijn gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied).

Tabel 29

Fluviale overstromingsgevaarkaarten (publicatie 07/12/2022 – toestand 2023)

	OVERSTROMINGSRICHTLIJN - FLUVIAAL											
	Overstroombaar gebied - huidig klimaat				Overstroombaar gebied - toekomstig klimaat			Waterdiepte - huidig klimaat			Waterdiepte - toekomstig klimaat	
	Klein e kans	Middel-grote kans	Grote kans	Kleine kans	Middel-grote kans	Grote kans	Kleine kans	Middel-grote kans	Grote kans	Kleine kans	Middel-grote kans	Grote kans
Berendries 13A (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Berendries 21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijstierstraat 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijstierstraat 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijstierstraat 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijstierstraat 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekendries 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekendries 19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekendries 21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekendries 23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekendries 27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boembeke 16	0	0	1	0	0	1	50-100 cm	50-100 cm	0-50 cm	50-100 cm	50-100 cm	0 - 50 cm
Boterhoek 50 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boterhoek 59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boterhoek 65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broekweg 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ceutericklos 1 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Donkerstraat 11 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Draaikonk 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Draaikonk 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Evensveldstraat 16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fayte 54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fayte 96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fayte 98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fayte 100 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hayestraat 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hayestraat 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heyveld 25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ijskelderweg 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ijskelderweg 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kammeland 8 (cat. 6)	0	0	1	0	0	1	0-200cm 200c m	0-200cm	0-200cm 200c m	0-200cm	0-200cm	0-200cm
Kammeland 10 (cat. 6)	0	0	1	0	0	1	0-50cm 50cm	0-50cm	0-100cm 50cm	0-100cm	0-50cm	0-50cm
Kanakkendries 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kanakkendries 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kanakkendries 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kanakkendries 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kanakkendries 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasteeldreef 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kleine Gastenhoek 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kroonstraat 39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kroonstraat 41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kroonstraat 43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kuipersweg 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kulkadetstraat 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Laaistok 6 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leberg 14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leberg 22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Lobe 3 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lobe 4 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lobe 5 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lobe 7 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lobe 9 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miegelweg 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwstraat 45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwstraat 49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwstraat 55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwstraat 57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwstraat 59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oude Blekerijstraat 20	0	0	1	0	0	1	0-150cm	0-100cm	0-150cm	0-150cm	0-100cm	0	0
Oude Blekerijstraat 23	0	0	1	0	0	1	0-50cm	0	0	0-50cm	0-50cm	0	0
Oude Blekerijstraat 25	0	0	1	0	0	1	0-50cm	0	0	0-50cm	0-50cm	0	0
Oude Blekerijstraat 27	0	0	1	0	0	1	0-50cm	0	0	0-50cm	0-50cm	0	0
Oude Blekerijstraat 35	0	0	1	0	0	1	0-50cm	0	0	0-50cm	0-50cm	0	0
Oudenaardsestraat 96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oudenaardsestraat 108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkweg 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Perreveld 33 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Perreveld 35 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pevenage 9 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pevenage 11 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Pevenage 13 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pieter Hoelmanstraat 27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pottenberg 21 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pottenberg 23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roensveldstraat 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roensveldstraat 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stechelmandries 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terbeken 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terbeken 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terbeken 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terkleppe 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terkleppe 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terkleppe 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terkleppe 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terkleppe 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trimpont 3 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trimpont 5 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trimpont 14 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wolvenweg 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabel 30 **Pluviale overstroomingsgevaarkaarten (publicatie 26/01/2023 – Toestand 2023)**

	OVERSTROMINGSRICHTLIJN - PLUVIAAL											
	Overstroombaar gebied - huidig klimaat			Overstroombaar gebied - toekomstig klimaat			Waterdiepte - huidig klimaat			Waterdiepte - toekomstig klimaat		
	Kleine kans	Middel-grote kans	Grote kans	Kleine kans	Middel-grote kans	Grote kans	Kleine kans	Middel-grote kans	Grote kans	Kleine kans	Middel-grote kans	Grote kans
Berendries 13A (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Berendries 21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijstierstraat 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijstierstraat 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Bijstierstraat 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijstierstraat 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekendries 17	0	0	1	0	0	1	0-50cm	0-50cm	0-50cm	0-50cm	0-50cm	0-50cm
Boekendries 19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekendries 21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekendries 23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekendries 27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boembeke 16	0	0	1	0	0	1	50-100 cm	0-50cm	0-50cm	50-100 cm	0-50cm	0-50cm
Boterhoek 50 (cat. 6)	0	0	1	0	0	1	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm
Boterhoek 59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boterhoek 65	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broekweg 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ceutericklos 1 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Donkerstraat 11 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Draaikonk 10	0	0	1	0	0	1	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm
Draaikonk 12	0	0	1	0	0	1	0-150 cm	0-150 cm	0-150 cm	0-200 cm	0-200 cm	0-150 cm
Evensveldstraat 16	0	0	1	0	0	1	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm
Fayte 54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fayte 96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fayte 98	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fayte 100 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hayestraat 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hayestraat 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heyveld 25	0	0	1	0	0	1	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm
Ijskelderweg 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ijskelderweg 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kammeland 8 (cat. 6)	0	0	1	0	0	1	0-200 cm	0-200 cm	0-200 cm	0-200 cm	0-200 cm	0-200 cm
Kammeland 10 (cat. 6)	0	0	1	0	0	1	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm
Kanakkendries 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kanakkendries 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kanakkendries 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kanakkendries 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kanakkendries 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasteeldreef 4	0	0	1	0	0	1	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0
Kleine Gastenhoek 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kroonstraat 39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kroonstraat 41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kroonstraat 43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kuipersweg 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kulkadetstraat 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Laaistok 6 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leberg 14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leberg 22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lobe 3 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lobe 4 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lobe 5 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lobe 7 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lobe 9 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miegelweg 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwstraat 45	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0-100 cm	0	0	0
Nieuwstraat 49	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0-25 cm	0	0	0
Nieuwstraat 55	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0-25 cm	0-25 cm	0-25 cm	0
Nieuwstraat 57	0	0	0	0	0	0	0-25 cm	0-25 cm	0-25 cm	0-25 cm	0-25 cm	0-25 cm	0
Nieuwstraat 59	0	0	0	0	0	1	0-25 cm	0	0	0-25 cm	0-25 cm	0	0
Oude Blekerijstraat 20	0	0	1	0	0	1	0-200 cm	0-150 cm	0-150 cm	0-200 cm	0-150 cm	0-150 cm	0
Oude Blekerijstraat 23	0	0	1	0	0	1	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0
Oude Blekerijstraat 25	0	0	1	0	0	1	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0
Oude Blekerijstraat 27	0	0	1	0	0	1	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0
Oude Blekerijstraat 35	0	0	1	0	0	1	0-100 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-50 cm	0
Oudenaardsestraat 96	0	0	1	1	1	1	0-100 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-50 cm	0
Oudenaardsestraat 108	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkweg 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Perreveld 33 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Perreveld 35 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pevenage 9 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pevenage 11 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pevenage 13 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pieter Hoelmanstraat 27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pottenberg 21 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pottenberg 23	1	1	0	0	1	0	0-25 cm	0	0	0	0-25 cm	0-25 cm	0
Roensveldstraat 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roensveldstraat 3	0	0	1	0	0	1	0-150 cm	0-150 cm	0-200 cm	0-150 cm	0-150 cm	0-100 cm	0
Stechelmandries 2	0	0	1	0	0	1	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-50 cm	0
Terbeken 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terbeken 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terbeken 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Terkleppe 4	0	0	1	0	0	1	0-25 cm	0	0	0-25 cm	0-25 cm	0	0
Terkleppe 6	0	0	1	0	0	1	0-50 cm	0-100 cm	0-25 cm	0-100 cm	0-50 cm	0-25 cm	0
Terkleppe 8	0	0	1	0	0	1	0-50 cm	0-50 cm	0-25 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-25 cm	0
Terkleppe 10	0	0	1	0	0	1	0-50 cm	0-25 cm	0-25 cm	0-50 cm	0-50 cm	0-25 cm	0
Terkleppe 12	0	0	1	0	0	1	0-25 cm	0-25 cm	0-25 cm	0-50 cm	0-25 cm	0-25 cm	0
Trimpont 3 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trimpont 5 (cat. 6)	0	0	1	0	0	1	0-100 cm	0-100 cm	0-50 cm	0-100 cm	0-100 cm	0-100 cm	0
Trimpont 14 (cat. 6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wolvenweg 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

8.1.1.3 INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN

Het overgrote deel (±75 %) van de huiskavels zijn niet infiltratiegevoelig. Dit wil zeggen dat de bodem het regenwater niet goed laat indringen. De zonevremde woningen gelegen in infiltratiegevoelige gebieden zijn in onderstaande tabel aangeduid.

Tabel 31 Infiltratiegevoelige gebieden

ADRES	INFILTRATIEGEVOELIGE GEBIEDEN
Berendries 13A (cat. 6)	infiltratiegevoelig
Berendries 21	
Bijstierstraat 1	
Bijstierstraat 2	
Bijstierstraat 3	
Bijstierstraat 4	
Boekendries 17	
Boekendries 19	
Boekendries 21	
Boekendries 23	
Boekendries 27	
Boembeke 16	
Boterhoek 50 (cat. 6)	
Boterhoek 59	
Boterhoek 65	
Broekweg 1	infiltratiegevoelig
Ceutericklos 1 (cat. 6)	infiltratiegevoelig
Donkerstraat 11 (cat. 6)	infiltratiegevoelig
Draaikonk 10	
Draaikonk 12	
Evensveldstraat 16	
Fayte 54	
Fayte 96	
Fayte 98	
Fayte 100 (cat. 6)	infiltratiegevoelig
Hayestraat 5	
Hayestraat 10	
Heyveld 25	
Ijskelderweg 1	infiltratiegevoelig
Ijskelderweg 2	infiltratiegevoelig

Kammeland 8 (cat. 6)	
Kammeland 10 (cat. 6)	
Kanakkendries 3	infiltratiegevoelig
Kanakkendries 5	infiltratiegevoelig
Kanakkendries 7	infiltratiegevoelig
Kanakkendries 8	infiltratiegevoelig
Kanakkendries 10	
Kasteeldreef 4	
Kleine Gastenhoek 5	
Kroonstraat 39	
Kroonstraat 41	
Kroonstraat 43	
Kuipersweg 5	infiltratiegevoelig
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	
Kulkadetstraat 6	infiltratiegevoelig
Laaistok 6 (cat. 6)	infiltratiegevoelig
Leberg 14	
Leberg 22	
Lobe 3 (cat. 6)	
Lobe 4 (cat. 6)	
Lobe 5 (cat. 6)	
Lobe 7 (cat. 6)	
Lobe 9 (cat. 6)	
Miegelweg 1	
Nieuwstraat 45	
Nieuwstraat 49	
Nieuwstraat 55	
Nieuwstraat 57	
Nieuwstraat 59	
Oude Blekerijstraat 20	
Oude Blekerijstraat 23	
Oude Blekerijstraat 25	
Oude Blekerijstraat 27	
Oude Blekerijstraat 35	
Oudenaardsestraat 96	
Oudenaardsestraat 108	
Parkweg 7	infiltratiegevoelig
Perreveld 33 (cat. 6)	infiltratiegevoelig
Perreveld 35 (cat. 6)	
Pevenage 9 (cat. 6)	infiltratiegevoelig
Pevenage 11 (cat. 6)	infiltratiegevoelig
Pevenage 13 (cat. 6)	infiltratiegevoelig

Pieter Hoelmanstraat 27	
Pottenberg 21 (cat. 6)	Infiltratiegevoelig
Pottenberg 23	infiltratiegevoelig
Roensveldstraat 1	infiltratiegevoelig
Roensveldstraat 3	infiltratiegevoelig
Stechelmandries 2	
Terbeken 1	
Terbeken 3	
Terbeken 5	
Terkleppe 4	
Terkleppe 6	
Terkleppe 8	
Terkleppe 10	
Terkleppe 12	
Trimpont 3 (cat. 6)	
Trimpont 5 (cat. 6)	
Trimpont 14 (cat. 6)	
Wolvenweg 1	infiltratiegevoelig

8.1.1.4 GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

Het overgrote deel (± 60 %) van de huiskavels zijn matig gevoelig voor grondwaterstromingen. Dat wil zeggen dat de grond relatief goed laterale grondwaterstromingen toelaat. De zonevreemde woningen gelegen in gebieden die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstromingen zijn aangeduid in onderstaande tabel.

Tabel 32 Zeer gevoelige gebieden voor grondwaterstroming

ADRES	GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
Berendries 13A (cat. 6)	
Berendries 21	
Bijstierstraat 1	
Bijstierstraat 2	
Bijstierstraat 3	
Bijstierstraat 4	zeer gevoelig
Boekendries 17	
Boekendries 19	
Boekendries 21	
Boekendries 23	

Boekendries 27	
Boembeke 16	zeer gevoelig
Boterhoek 50 (cat. 6)	zeer gevoelig
Boterhoek 59	matig gevoelig
Boterhoek 65	
Broekweg 1	
Ceutericklos 1 (cat. 6)	
Donkerstraat 11 (cat. 6)	
Draaikonk 10	zeer gevoelig
Draaikonk 12	zeer gevoelig
Evensveldstraat 16	zeer gevoelig
Fayte 54	
Fayte 96	
Fayte 98	zeer gevoelig
Fayte 100 (cat. 6)	
Hayestraat 5	
Hayestraat 10	
Heyveld 25	zeer gevoelig
Ijskelderweg 1	
Ijskelderweg 2	
Kammeland 8 (cat. 6)	
Kammeland 10 (cat. 6)	zeer gevoelig
Kanakkendries 3	
Kanakkendries 5	
Kanakkendries 7	
Kanakkendries 8	
Kanakkendries 10	
Kasteeldreef 4	zeer gevoelig
Kleine Gastenhoek 5	
Kroonstraat 39	
Kroonstraat 41	
Kroonstraat 43	
Kuipersweg 5	
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	
Kulkadetstraat 6	
Laaistok 6 (cat. 6)	zeer gevoelig
Leberg 14	
Leberg 22	zeer gevoelig
Lobe 3 (cat. 6)	
Lobe 4 (cat. 6)	
Lobe 5 (cat. 6)	zeer gevoelig
Lobe 7 (cat. 6)	zeer gevoelig

Lobe 9 (cat. 6)	
Miegelweg 1	
Nieuwstraat 45	zeer gevoelig
Nieuwstraat 49	zeer gevoelig
Nieuwstraat 55	zeer gevoelig
Nieuwstraat 57	zeer gevoelig
Nieuwstraat 59	zeer gevoelig
Oude Blekerijstraat 20	zeer gevoelig
Oude Blekerijstraat 23	zeer gevoelig
Oude Blekerijstraat 25	zeer gevoelig
Oude Blekerijstraat 27	zeer gevoelig
Oude Blekerijstraat 35	zeer gevoelig
Oudenaardsestraat 96	zeer gevoelig
Oudenaardsestraat 108	
Parkweg 7	
Perreveld 33 (cat. 6)	
Perreveld 35 (cat. 6)	
Pevenage 9 (cat. 6)	
Pevenage 11 (cat. 6)	
Pevenage 13 (cat. 6)	
Pieter Hoelmanstraat 27	matig gevoelig
Pottenberg 21 (cat. 6)	matig gevoelig
Pottenberg 23	
Roensveldstraat 1	zeer gevoelig
Roensveldstraat 3	zeer gevoelig
Stechelmandries 2	zeer gevoelig
Terbeken 1	
Terbeken 3	
Terbeken 5	
Terkleppe 4	zeer gevoelig
Terkleppe 6	zeer gevoelig
Terkleppe 8	zeer gevoelig
Terkleppe 10	zeer gevoelig
Terkleppe 12	zeer gevoelig
Trimpont 3 (cat. 6)	zeer gevoelig
Trimpont 5 (cat. 6)	zeer gevoelig
Trimpont 14 (cat. 6)	
Wolvenweg 1	

8.1.1.5 EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

Algemeen kan gesteld worden dat de zonevremde woningen gelegen zijn in of deels in erosiegevoelige gebieden (zie Tabel 33). Een 7-tal woningen zijn niet in erosiegevoelige gebieden gelegen. Het gaat om woningen gesitueerd in de Evensveldstraat, Fayte, Oude Blekerijstraat en Terkleppe. De zonevremde woningen die gelegen zijn in niet erosiegevoelige gebieden of deels erosiegevoelige gebieden zijn voornamelijk langs waterlopen gelegen.

Tabel 33 Zonevremde woningen gelegen in erosiegevoelige gebieden

ADRES	EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN
Berendries 13A (cat. 6)	erosiegevoelig
Berendries 21	erosiegevoelig
Bijstierstraat 1	erosiegevoelig
Bijstierstraat 2	erosiegevoelig
Bijstierstraat 3	erosiegevoelig
Bijstierstraat 4	erosiegevoelig
Boekendries 17	erosiegevoelig
Boekendries 19	erosiegevoelig
Boekendries 21	erosiegevoelig
Boekendries 23	erosiegevoelig
Boekendries 27	erosiegevoelig
Boembeke 16	deels erosiegevoelig
Boterhoek 50 (cat. 6)	erosiegevoelig
Boterhoek 59	erosiegevoelig
Boterhoek 65	erosiegevoelig
Broekweg 1	erosiegevoelig
Ceutericklos 1 (cat. 6)	erosiegevoelig
Donkerstraat 11 (cat. 6)	erosiegevoelig
Draaikonk 10	erosiegevoelig
Draaikonk 12	erosiegevoelig
Evensveldstraat 16	niet erosiegevoelig
Fayte 54	niet erosiegevoelig
Fayte 96	erosiegevoelig
Fayte 98	erosiegevoelig
Fayte 100 (cat. 6)	erosiegevoelig
Hayestraat 5	erosiegevoelig
Hayestraat 10	erosiegevoelig
Heyveld 25	deels erosiegevoelig

Ijskelderweg 1	erosiegevoelig
Ijskelderweg 2	erosiegevoelig
Kammeland 8 (cat. 6)	erosiegevoelig
Kammeland 10 (cat. 6)	niet erosiegevoelig
Kanakkendries 3	erosiegevoelig
Kanakkendries 5	erosiegevoelig
Kanakkendries 7	erosiegevoelig
Kanakkendries 8	deels erosiegevoelig
Kanakkendries 10	erosiegevoelig
Kasteeldreef 4	erosiegevoelig
Kleine Gastenhoek 5	erosiegevoelig
Kroonstraat 39	erosiegevoelig
Kroonstraat 41	erosiegevoelig
Kroonstraat 43	erosiegevoelig
Kuipersweg 5	erosiegevoelig
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	erosiegevoelig
Kulkadetstraat 6	erosiegevoelig
Laaistok 6 (cat. 6)	erosiegevoelig
Leberg 14	erosiegevoelig
Leberg 22	erosiegevoelig
Lobe 3 (cat. 6)	erosiegevoelig
Lobe 4 (cat. 6)	erosiegevoelig
Lobe 5 (cat. 6)	erosiegevoelig
Lobe 7 (cat. 6)	erosiegevoelig
Lobe 9 (cat. 6)	erosiegevoelig
Miegelweg 1	erosiegevoelig
Nieuwstraat 45	erosiegevoelig
Nieuwstraat 49	erosiegevoelig
Nieuwstraat 55	erosiegevoelig
Nieuwstraat 57	erosiegevoelig
Nieuwstraat 59	erosiegevoelig
Oude Blekerijstraat 20	niet erosiegevoelig
Oude Blekerijstraat 23	deels erosiegevoelig
Oude Blekerijstraat 25	niet erosiegevoelig
Oude Blekerijstraat 27	niet erosiegevoelig
Oude Blekerijstraat 35	deels erosiegevoelig
Oudenaardsestraat 96	erosiegevoelig
Oudenaardsestraat 108	deels erosiegevoelig
Parkweg 7	erosiegevoelig
Perreveld 33 (cat. 6)	erosiegevoelig
Perreveld 35 (cat. 6)	erosiegevoelig
Pevenage 9 (cat. 6)	erosiegevoelig

Pevenage 11 (cat. 6)	erosiegevoelig
Pevenage 13 (cat. 6)	erosiegevoelig
Pieter Hoelmanstraat 27	erosiegevoelig
Pottenberg 21 (cat. 6)	erosiegevoelig
Pottenberg 23	erosiegevoelig
Roensveldstraat 1	erosiegevoelig
Roensveldstraat 3	deels erosiegevoelig
Stechelmandries 2	erosiegevoelig
Terbeken 1	deels erosiegevoelig
Terbeken 3	deels erosiegevoelig
Terbeken 5	deels erosiegevoelig
Terkleppe 4	deels erosiegevoelig
Terkleppe 6	deels erosiegevoelig
Terkleppe 8	deels erosiegevoelig
Terkleppe 10	deels erosiegevoelig
Terkleppe 12	niet erosiegevoelig
Trimpont 3 (cat. 6)	erosiegevoelig
Trimpont 5 (cat. 6)	erosiegevoelig
Trimpont 14 (cat. 6)	erosiegevoelig
Wolvenweg 1	erosiegevoelig

8.1.1.6 WINTERBED

Binnen het plangebied (en binnen de gemeente Brakel) komen geen winterbeddingen van bevaarbare waterlopen voor.

8.1.1.7 HELLINGENKAART

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de ligging van de zonevreemde woningen ten opzichte van de helling. Er worden volgende categorieën onderscheiden:

- ▀ geen informatie;
- ▄ < 0,5% of vlak;
- ▃ 0,5% - 5% of licht hellend;
- ▂ 5% - 10% of hellend;
- ▁ > 10% of sterk hellend.

De meeste zonevreemde woningen zijn gelegen in een licht hellend, hellend of sterk hellend gebied. De sterke hoogteverschillen zijn typerend voor de Vlaamse Ardennen. Een kleine 7 woningen zijn gelegen in een vlak (tot licht

hellend) gebied. Het gaat voornamelijk om de woningen gelegen in de Oude Blekerijstraat.

Tabel 34 Zonevreemde woningen ten opzichte van de helling

ADRES	< 0,5%	0,5%-5%	5% - 10%	> 10%
Berendries 13A (cat. 6)				x
Berendries 21			x	
Bijstierstraat 1			x	x
Bijstierstraat 2				x
Bijstierstraat 3			x	
Bijstierstraat 4				x
Boekendries 17		x	x	
Boekendries 19		x		
Boekendries 21		x	x	
Boekendries 23			x	x
Boekendries 27		x	x	x
Boembeke 16	x	x		
Boterhoek 50 (cat. 6)		x	x	
Boterhoek 59			x	
Boterhoek 65			x	
Broekweg 1		x	x	x
Ceutericklos 1 (cat. 6)			x	
Donkerstraat 11 (cat. 6)		x		
Draaikonk 10		x	x	
Draaikonk 12		x	x	
Evensveldstraat 16	x	x		
Fayte 54		x		
Fayte 96			x	x
Fayte 98				x
Fayte 100 (cat. 6)		x		
Hayestraat 5				x
Hayestraat 10			x	
Heyveld 25		x		
Ijskelderweg 1			x	

Ijskelderweg 2	x	x	x
Kammeland 8 (cat. 6)	x		
Kammeland 10 (cat. 6)	x	x	
Kanakkendries 3	x	x	x
Kanakkendries 5		x	x
Kanakkendries 7		x	
Kanakkendries 8	x		
Kanakkendries 10	x		
Kasteeldreef 4	x		
Kleine Gastenhoek 5			x
Kroonstraat 39			x
Kroonstraat 41			x
Kroonstraat 43			x
Kuipersweg 5		x	x
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)		x	x
Kulkadetstraat 6			x
Laaistok 6 (cat. 6)			x
Leberg 14			x
Leberg 22	x	x	
Lobe 3 (cat. 6)			x
Lobe 4 (cat. 6)		x	
Lobe 5 (cat. 6)			x
Lobe 7 (cat. 6)		x	
Lobe 9 (cat. 6)	x	x	
Miegelweg 1			x
Nieuwstraat 45			x
Nieuwstraat 49			x
Nieuwstraat 55	x	x	x
Nieuwstraat 57			x
Nieuwstraat 59		x	
Oude Blekerijstraat 20	x	x	
Oude Blekerijstraat 23	x		
Oude Blekerijstraat 25	x		
Oude Blekerijstraat 27	x	x	

Oude Blekerijstraat 35	x		
Oudenaardsestraat 96		x	x
Oudenaardsestraat 108	x	x	x
Parkweg 7	x	x	x
Perreveld 33 (cat. 6)	x	x	x
Perreveld 35 (cat. 6)			x
Pevenage 9 (cat. 6)		x	x
Pevenage 11 (cat. 6)			x
Pevenage 13 (cat. 6)			x
Pieter Hoelmanstraat 27	x		
Pottenberg 21 (cat. 6)		x	x
Pottenberg 23	x	x	x
Roensveldstraat 1	x		
Roensveldstraat 3	x	x	
Stechelmandries 2	x	x	
Terbeken 1	x		
Terbeken 3	x		
Terbeken 5	x		
Terkleppe 4	x		
Terkleppe 6	x		
Terkleppe 8	x	x	
Terkleppe 10	x		
Terkleppe 12	x		
Trimpont 3 (cat. 6)	x		x
Trimpont 5 (cat. 6)		x	
Trimpont 14 (cat. 6)		x	x
Wolvenweg 1		x	x

8.1.1.8 ZONERINGSKAART VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ (VMM)

Het zoneringsplan geeft tot op huisniveau weer wat de maatregelen zijn die burger en gemeente moeten treffen in kader van riolering. De woning kan gelegen zijn in één van de volgende vier zones:

- ▀ Centraal gebied: er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering;
- ▀ collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is recent riolering aangelegd en die is aangesloten op een waterzuivering;
- ▀ collectief te optimaliseren buitengebied: er is riolering gepland of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering;
- ▀ individueel te optimaliseren buitengebied: er is geen riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA).

Op enkele zonevremde woningen na die in centraal gebied gelegen zijn of voorzien worden van een IBA, dient het overgrote deel van de zonevremde woningen opgenomen in voorliggend RUP nog geoptimaliseerd te worden op vlak van riolering. Het gaat om individueel of collectief te optimaliseren buitengebied.

Tabel 35 Zonering van de zonevremde woningen (gegevens aangevuld met info van Farys)

ADRES	ZONERING	PRIORITEIT – VOORZIENE REALISATIE
Berendries (cat. 6)	13A Individueel buitengebied (10/05/2016)	te optimaliseren – IBA - aanwezig -
Berendries 21	Individueel buitengebied (19/03/2015)	te optimaliseren – IBA - aanwezig -
Bijstierstraat 1	Collectief buitengebied	te optimaliseren Prio 12
Bijstierstraat 2	Collectief buitengebied	te optimaliseren Prio 12
Bijstierstraat 3	Collectief buitengebied	te optimaliseren Prio 12
Bijstierstraat 4	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te optimaliseren -

Boekendries 17	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12
Boekendries 19	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12
Boekendries 21	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12
Boekendries 23	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12
Boekendries 27	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12
Boembeke 16	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10
Boterhoek 50 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021
Boterhoek 59	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10
Boterhoek 65	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10
Broekweg 1	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021
Ceutericklos 1 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	-
Donkerstraat 11 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021
Draaikonk 10	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 1 uitvoering 2017
Draaikonk 12	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 1 uitvoering 2017
Evensveldstraat 16	Individueel buitengebied – IBA - aanwezig (19/10/2016)	te	optimaliseren	2017
Fayte 54	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021
Fayte 96	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 5
Fayte 98	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 5
Fayte 100 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - aanwezig (09/07/2016)	te	optimaliseren	-
Hayestraat 5	Individueel buitengebied – IBA - aanwezig (14/09/2018)	te	optimaliseren	2017

Hayestraat 10	Individueel buitengebied (21/01/2020)	te – IBA -	optimaliseren	2017	aanwezig
Heyveld 25	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Ijskelderweg 1	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Ijskelderweg 2	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Kammeland 8 (cat. 6)	Individueel buitengebied (05/07/2019)	te – IBA -	optimaliseren	2021	aanwezig
Kammeland 10 (cat. 6)	Individueel buitengebied (01/01/2011)	te – IBA -	optimaliseren	2021	aanwezig
Kanakkendries 3	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Kanakkendries 5	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Kanakkendries 7	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Kanakkendries 8	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10	
Kanakkendries 10	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10	
Kasteeldreef 4	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12	
Kleine Gastenhoek 5	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021 en Prio 12	3
Kroonstraat 39	Centraal gebied			-	
Kroonstraat 41	Centraal gebied			-	
Kroonstraat 43	Centraal gebied			-	
Kuipersweg 5	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Kulkadetstraat 4 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Kulkadetstraat 6	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10	
Laaistok 6 (cat. 6)	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	-	

Leberg 14	Individueel buitengebied (22/08/2016)	te – IBA	optimaliseren – aanwezig	-	
Leberg 22	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Lobe 3 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Lobe 4 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Lobe 5 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Lobe 7 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Lobe 9 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Miegelweg 1	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	-	
Nieuwstraat 45	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10	
Nieuwstraat 49	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12	
Nieuwstraat 55	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12	
Nieuwstraat 57	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12	
Nieuwstraat 59	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12	
Oude Blekerijstraat 20	Centraal gebied			-	
Oude Blekerijstraat 23	Centraal gebied			-	
Oude Blekerijstraat 25	Centraal gebied			-	
Oude Blekerijstraat 27	Centraal gebied			-	
Oude Blekerijstraat 35	Centraal gebied			-	
Oudenaardsestraat 96	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10	
Oudenaardsestraat 108	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10 en Prio 12	
Parkweg 7	Centraal gebied			-	

Perreveld 33 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2017	
Perreveld 35 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2017	
Pevenage 9 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Pevenage 11 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Pevenage 13 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Pieter Hoelmanstraat 27	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	-	
Pottenberg 21 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Pottenberg 23	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	-	
Roensveldstraat 1	Collectief buitengebied		geoptimaliseerd	-	
Roensveldstraat 3	Individueel buitengebied – IBA - aanwezig (8/05/2017)	te	optimaliseren	2017	
Stechelmandries 2	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 12	
Terbeken 1	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Terbeken 3	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Terbeken 5	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Terkleppe 4	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Terkleppe 6	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Terkleppe 8	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3

Terkleppe 10	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Terkleppe 12	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio uitvoering 2021	3
Trimpont 3 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Trimpont 5 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Trimpont 14 (cat. 6)	Individueel buitengebied – IBA - gepland	te	optimaliseren	2021	
Wolvenweg 1	Collectief buitengebied	te	optimaliseren	Prio 10	

8.1.2 BEOORDELING VAN DE EFFECTEN OP HET WATERSYSTEEM

8.1.2.1 WIJZIGING VAN HET OVERSTROMINGSREGIME

Voorliggend RUP maakt het bouwen van nieuwe constructies en het aanleggen van verhardingen mogelijk binnen het plangebied. Deze ingrepen kunnen ‘overstroombare ruimte’ innemen waardoor het overstromingsregime van het plangebied en zijn omgeving kan wijzigen. Er dienen bijgevolg maatregelen genomen te worden, opdat het hemelwater dat op de verharde zone terecht zal komen, op het terrein zelf hergebruikt wordt, natuurlijk infiltreert of gebufferd en vervolgens vertraagd afgevoerd wordt.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient te worden nageleefd. Rekening houdende met deze stedenbouwkundige verordening die ook van toepassing is op de werken die in verdere uitvoering van het ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen uitgevoerd worden, zal de mogelijke impact op de waterhuishouding beperkt blijven. **De voormelde gewestelijke verordening is van toepassing op alle gebouwen en constructies die volgens de stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden voorzien.**

Er dienen bijkomende maatregelen te worden genomen – bij het uitvoeren van handelingen - voor de woningen met een overstromingsrisico en/of waterdiepte vanuit de pluviale en/of fluviale overstromingskaarten (huidig en toekomstig klimaat). Het betreft de woningen uit categorie 1 (Boekendries 17; Nieuwstraat 45, 49; Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 27, 35), categorie 2 (Oudenaardsestraat 96 en Stechelmandries 2), categorie 3 (Evensveld 16; Kleine Gastenhoek 5; Leberg 14; Nieuwstraat 55, 57 en 59) en categorie 5 (Boembeke 16; Draaikonk 10, 12; Heyveld 25; Kasteeldreef 4; Pottenberg 23; Roensveldstraat 3; Terkleppe 4, 6, 8, 10, 12). De woningen uit categorie 6 (Berendries 13A; Boterhoek 50; Kammeland 8, 10; Laaistok 6 en Trimpont 3 en 5) worden uitgesloten. Er dient waterveilig te worden gebouwd en de ruimte voor water dient te worden bewaard en hersteld.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld dat de uitbreiding van bebouwing enkel is toegestaan voor zover geen **inname van overstroombare ruimte gebeurt of de ingenomen ruimte wordt gecompenseerd. Herbouw dient waar mogelijk te gebeuren buiten overstromingsgevoelig gebied.** De voorschriften van dit RUP kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doet afnemen.

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften worden de principes van duurzaam waterbeheer opgelegd. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van het artikel 5 van het decreet Integraal Waterbeleid. De mogelijke effecten op vlak van overstromingsregime worden met de stedenbouwkundige voorschriften ondervangen. Daarnaast signaleerde de gemeente tijdens de tweede plenaire vergadering ook dat met de omlegging van de Dorrebeek in 2014 een oplossing is geboden aan de waterproblematiek in de Oude Blekerijstraat.

Door middel van de vigerende wetgevingen en de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP, kan er gesteld worden dat de effecten beperkt negatief zullen zijn op vlak van het overstromingsregime.

Ook op basis van de meer gedetailleerde fluviale en pluviale overstromingsgevaarkaarten blijven de inzichten gelijk. Een groot deel van

de woningen gesitueerd in mogelijks en effectief overstromingsgevoelig gebied zijn terug te vinden in de pluviale overstromingskaarten. De impact op overstromingen neemt in de toekomstige toestand zeer beperkt in omvang toe. De wijziging is echter niet van die aard dat er een sterke verandering op vlak van de gekende overstromingen te verwachten valt. De huidige overstromingen die de woningen reeds jaar en dag kennen blijft grotendeels gelijk.

Ook volgens de toekomstige fluviale en pluviale overstromingsgevaarkaarten kan het effecten op het overstromingsregime beperkt negatief beschouwd worden.

8.1.2.2 WIJZIGING VAN DE INFILTRATIE- EN AFSTROMINGSHOEVEELHEID

Het plangebied ligt niet binnen een beschermingszone in het kader van een grondwaterwinning.

De kaart met infiltratiegevoelige gebieden toont aan dat het plangebied voor het overgrote deel ($\pm 75\%$) niet infiltratiegevoelig is. Dit wil zeggen dat de bodem het hemelwater niet goed laat infiltreren.

Voorliggend RUP maakt bijkomende bebouwing en verharding mogelijk waardoor de infiltratie- en afstromingshoeveelheid van hemelwater kan wijzigen. De bebouwde en verharde oppervlakte zal na realisatie van het RUP niet in die mate toenemen dat er een sterke wijziging zal ontstaan van de infiltratie- en afstromingshoeveelheid.

Om mogelijke effecten ten gevolge van het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan op het watersysteem te verhelpen, dienen een aantal maatregelen genomen te worden:

- Stedenbouwkundige aanvragen na inwerkingtreding van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan dienen minstens te voldoen aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Prioriteit dient daarbij uit te gaan naar hergebruik van

hemelwater (bijvoorbeeld sanitair) en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer;

- vanuit de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie <https://www.lne.be/vademecums-leidraden-en-studies-natuurtechniek>);

- het hemelwater dient vertraagd te worden afgevoerd;

- het gebruik van waterdoorlatende materialen wordt aangemoedigd, tenzij dit om functionele of praktische redenen niet aangewezen is of vanuit andere regelgeving niet toegestaan is;

- Waterdoorlatende materialen moeten geplaatst worden op een waterdoorlatende funderingslaag;
- bij de waterdoorlatende verhardingen moet infiltratie mogelijk gemaakt worden door deze verhardingen zonder helling of zonder afvoergoten aan te leggen en door opstaande randen te voorzien die het versneld afstromen beletten;
- indien de waterdoorlatende verhardingen niet aangelegd kunnen worden volgens de bovenstaande voorwaarden dan moeten deze verhardingen beschouwd worden als normale verharde oppervlakken waarvan het hemelwater moet afgevoerd worden naar de infiltratiezones.

8.1.2.3 WIJZIGING VAN HET EROSIEGEDRAG

Het plangebied is hoofdzakelijk aangeduid als (deels) erosiegevoelig. Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet ten opzichte van de

bestaande feitelijke toestand slechts een beperkte wijziging van het bodemgebruik door het mogelijk maken van bijkomende bebouwing en verhardingen. Het RUP omvat hoofdzakelijk een bestemming van de zonevreemde woningen ruim verspreid over het grondgebied van Brakel, er wordt bijgevolg geen grote ingrepen op het reliëf voorzien. Er kan worden aangenomen dat het effect op het erosiegedrag beperkt negatief zal zijn.

8.1.2.4 WIJZIGING VAN DE GRONDWATERSTROMING

Met grondwaterstroming wordt de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming van kwel bedoeld. Voor de watertoets is de ondiepe grondwaterstroming van belang. Deze stroming kan immers beïnvloed of verstoord worden door ondergrondse constructies.

De plangebieden zijn voor het overgrote deel (± 60 %) gelegen in zones die grotendeels matig gevoelig zijn voor grondwaterstroming. Gelet op het onderwerp van voorliggend RUP, namelijk de zonevreemde woningen, kan aangenomen worden dat de ondergrondse constructies zeer beperkt zullen blijven en aldus geen invloed zullen hebben op de grondwaterstroming. **Tevens worden ondergrondse garages voor de woningen gelegen in overstromingsgevoelig gebied niet toegelaten.**

8.1.2.5 WIJZIGING VAN HET OPPERVLAKTE- EN GRONDWATER

De discipline grond- en oppervlaktewater valt uiteen in twee sub-disciplines, namelijk de grond- en oppervlaktewaterhuishouding en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

8.1.2.5.1 Wijziging van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding

Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA) maakt het plangebied deel uit van het Boven-Scheldebekken (deelbekken Zwalm) en de Denderbekken (deelbekken Gaverse Meersen).

Er kan gesteld worden dat de uitvoering van het ruimtelijk uitvoeringsplan kan resulteren in een beperkte toename aan bebouwing en verhardingen. De nodige maatregelen dienen dan ook genomen te worden om het afvloeiend hemelwater op te vangen, te hergebruiken of vertraagd af te voeren. Hiertoe worden bepalingen opgenomen in het ruimtelijk

uitvoeringsplan. Prioriteit gaat naar het hergebruik boven buffering met vertraagde afvoer. Indien de nodige maatregelen worden genomen zoals voorzien in de vigerende wetgevingen, kan er gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding.

8.1.2.5.2 Wijziging van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied. Er kan verwacht worden dat de bestemming van het ruimtelijk uitvoeringsplan geen activiteiten zullen voortbrengen die een significante invloed hebben op de kwaliteit van het watersysteem.

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) is, op enkele zonevreemde woningen na die in centraal gebied gelegen zijn of voorzien worden van een IBA (10 stuks – waarvan 4 in categorie 6), het overgrote deel van de zonevreemde woningen gelegen in individueel of collectief te optimaliseren gebied. Voor de zonevreemde woningen gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied is er op korte termijn een realisatie IBA gepland in 2017 en 2021. De beperkte negatieve impact van de woningen zonder IBA, op vlak van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, is beperkt in de tijd. Voor een 4-tal woningen (waarvan 1 in categorie 6) is de termijn binnen dewelke de IBA gepland staat niet bepaald. De woningen hebben een beperkt negatieve impact indien deze niet binnen de geplande termijnen (2017 en 2021) worden geplaatst. Daarnaast voorziet Farys (rioolbeheerder) het onderhoud van deze installaties. De goede werking van de installaties wordt hiermee gewaarborgd.

De zonevreemde woningen gelegen in collectief te optimaliseren gebied zijn de gebieden waar er riolering gepland is of waar er reeds riolering aanwezig is, maar deze is nog niet aangesloten op een waterzuivering. Er dient hier bijgevolg aangesloten te worden op het (toekomstige) rioleringsnetwerk. De zonevreemde woningen zijn onderverdeeld in verschillende prioriteitenklassen. De zonevreemde woningen in de klassen 5 of hoger zullen op langere termijn beperkt negatieve effecten hebben met betrekking

tot de waterkwaliteit (eutrofiëring) van de nabijgelegen waterlopen/beken, gezien de realisering en aansluiting op een rioleringsnetwerk onzeker is – nog even op zich laat wachten. De zonevrije woningen in de categorieën 1 tot en met 4 zullen op korte termijn kunnen aansluiten op een riolering die aangesloten is op de waterzuivering. De beperkt negatieve effecten zijn dus ook begrensd in de tijd.

Tevens wordt door het creëren van beperkt bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden de omgevingsaanvraag gestimuleerd, waardoor op projectniveau gestuurd kan worden (bv. verplicht aansluiten op de openbare riolering van het centraal gebied, verplicht plaatsen van septische put, ...).

8.1.2.5.3 CONCLUSIE

Indien bovenstaande maatregelen in acht genomen worden, zullen de gevolgen van het RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' op de waterhuishouding beperkt zijn en kan gesteld worden dat voorliggend plan geen significante nadelige effecten zal hebben op het watersysteem. Dit neemt echter niet weg dat bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning het advies aan de bevoegde instanties gevraagd moet worden.

8.2 ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK

Bouwprojecten met ingreep in de bodem worden voor een archeologisch advies voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. Dit advies bepaalt of er al dan niet een archeologisch vooronderzoek en desgevallend archeologische opgravingen noodzakelijk zijn.

8.3 RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn dient het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening te houden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-richtlijninrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. In het kader van dit RUP werd een ruimtelijke veiligheidstoets uitgevoerd (ingevoerd op 01/10/2018 met referentie RVR-AV-0867). De conclusie is dat het RUP niet verder voorgelegd dient te worden

aan de Dienst Veiligheidsrapportering en er geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt dient te worden. Een afschrift van dit besluit is terug te vinden in de bijlagen.

8.4 LIJST MET OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Gezien het RUP werkt met overdrukken over het bestaande gewestplan, dienen geen voorschriften opgeheven te worden.

8.5 RUIMTEBALANS

Gezien het RUP werkt met overdrukken over het bestaande gewestplan, is er geen sprake van een zuivere herbestemming en wijzigt de ruimtebalans niet door dit RUP.

8.6 (GRAFISCH) REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR EEN BESTEMMINGSWIJZIGING GEBEURT DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT VERGOEDINGSREGELING

Gezien het RUP werkt met overdrukken over het bestaande gewestplan, vindt er geen bestemmingswijziging plaats die aanleiding kan geven tot vergoedingsregeling. Een al dan niet grafisch register van percelen waarvoor een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoedingsregeling is dan ook niet van toepassing.

9 SCREENING VAN DE PLAN-MER-PLICHT

9.1 ALGEMEEN

Tijdens de opmaak van voorliggend RUP waren de adviesinstanties niet akkoord met het bijkomend creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de woningen in categorie 6 . De adviesinstanties stelden voor om deze categorie van woningen uit het RUP uit te sluiten. Bijgevolg zullen deze woningen terug moeten vallen op de geldende basisrechten voor zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied. De woningen werden enkel voor de volledigheid opgenomen in voorliggend toelichtingsnota tot en met hoofdstuk 8 Decretale bepalingen. De woningen worden niet opgenomen in het hoofdstuk 9 Screening van de plan-MER-plicht aangezien ze geen onderdeel vormen van het definitief vastgesteld RUP.

9.2 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.

Deze 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 (in casu de gemeente Brakel) een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) volgen. De initiatiefnemer stelt daarvoor huidig hoofdstuk op waarin wordt nagegaan of een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Op 1 juli 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering een nieuw decreet waardoor de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Overeenkomstig artikel 2.2.1. §1 gaat het om een geïntegreerd planningsproces: de effectbeoordelingen worden tijdens het ruimtelijk planningsproces procedureel en inhoudelijk geïntegreerd in hetzelfde proces. De integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

9.3 BEPALEN VAN DE PLAN-MER-PLICHT

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Er geldt evenwel enkel een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen genereren. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moeten geval per geval de volgende drie stappen doorlopen worden:

- Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

In voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aangegeven hoe een gebied moet worden ontwikkeld, of staan voorschriften of wijzigingen voor het soort ontwikkeling dat in bepaalde gebieden geschikt of toelaatbaar wordt geacht, of worden criteria gegeven die in aanmerking moeten worden genomen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen vallen onder de definitie van een plan zoals geformuleerd door het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid. Hierdoor dient er bij de opmaak van dit plan formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van de milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in het ruimtelijk uitvoeringsplan teweeg brengen;

- Stap 2: valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM? Dit is het geval indien:
 - het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap-,...) aan een project;
 - het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het ruimtelijk uitvoeringsplan valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

- Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht? Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:
 - plannen die 'van rechtswege' plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande 'screening' vereist):
 - plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004 (project-MER-plicht) én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op

landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een ruimtelijk uitvoeringsplan voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);

- plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden;
- plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> 'screeningplicht'
- plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, hier niet relevant).

Het RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' vormt mogelijks het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10.b 'Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' van bijlage III. Onder deze rubriek valt het beperkt verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Aangezien het RUP hoofdzakelijk de huidige juridische toestand bevestigt en daarnaast slechts kleine wijzigingen toelaat ten opzichte van de huidige toestand, gaat de gemeente Brakel ervan uit dat er kan worden aangetoond dat het plan het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau en een kleine wijziging inhoudt. Omwille van deze redenen is het RUP screeningsgerechtigd.

9.4 VOORTOETS EN PASSENDE BEOORDELING / VERSCHERPTE NATUURTOETS

9.4.1 VOORTOETS EN PASSENDE BEOORDELING

De passende beoordeling wordt voorgeschreven door artikel 36ter van het Decreet Natuurbehoud en is van toepassing indien het plan een betekenisvolle impact kan hebben op een Speciale Beschermingszone (Natura 2000 – Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijngebied). Er dient een passende beoordeling te worden opgemaakt indien het plangebied gelegen is in een Speciale Beschermingszone en indien op basis van de voortoets een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitats of soorten uit de Speciale Beschermingszones niet kan worden uitgesloten. Door middel van een voortoets kan aangetoond worden waarom geoordeeld wordt dat een plan/project geen invloed uitoefent op een Speciale Beschermingszone.

Noch in Brakel, noch in de buurgemeenten komt een Vogelrichtlijngebied voor. Het plangebied ligt dus niet in (of in de omgeving van) een als Speciale Beschermingszone te beschouwen gebied in de zin van Vogelrichtlijngebied.

Binnen voorliggend RUP is één Habitatrichtlijngebied gelegen, namelijk 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' (BE2300007). In totaal zijn er 33 zonevreemde woningen gelegen in dit Habitatrichtlijngebied (zie Tabel 23 met uitzondering van de woningen categorie 6).

De Speciale Beschermingszone (BE2300007) is aangeduid omwille van het voorkomen van volgende habitats:

- 3150 Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type Magnopotamion of Hydrocharition
- 3260 Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het Ranunculion fluitantis en het Callitricho-Batrachion
- 4030 Droge Europese heide

- 6230* Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa)
- 6410 Grasland met *Molinia* op kalkhoudende, venige of lemige kleibodem (Eu-Molinion)
- 6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
- 6510 Laaggelegen schraal hooiland (*Aiopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 9120 Atlantische zuurminnende beukenbossen met *Ilex* en soms ook *Taxus* in de ondergroei (*Quercion robori-petraeae* of *Ilici-Fagenion*)
- 9130 Beukenbossen van het type *Asperulo-Fagetum*
- 91EO* Alluviale bossen met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (*Aino-Padion*, *Alnion incanae*, *Salieion albae*)

Daarnaast komen er volgende soorten voor:

- Bittervoorn - *Rhodeus sericeus amarus*
- Rivierdonderpad - *Cottus gobio*
- Beekprik - *Lampetra planeri*
- Zeggekorfslak - *Vertigo moulinsiana*
- Kamsalamander - *Triturus cristatus*
- Ingekorven vleermuis - *Myotis emarginatus*
- Brandt's vleermuis/Gewone baardvleermuis - *Myotis brandtii/Myotis mystacinus*
- Laatvlieger - *Eptesicus serotinus*
- Meervleermuis - *Myotis dasycornis*
- Franjestaart - *Myotis nattereri*
- Gewone grootoorvleermuis/Grijze grootoorvleermuis - *Plecotus auritus/austriacus*
- Ruige I Gewone I Kleine dwergvleermuis - *Pipistrellus* soorten
- Watervleermuis - *Myotis daubentonii*
- Rosse vleermuis - *Nyctalus noctua*

➤ Bosvleermuis - *Nyctalus leisleri*

Uit een grondige analyse van de knelpunten voor het bereiken van een goede staat van instandhouding werden volgende belangrijke conclusies gemaakt met betrekking tot de habitats:

➤ Versnippering en een beperkte oppervlakte van de habitats resulteren in een grotere kwetsbaarheid van de habitattypes tegen randeffecten enerzijds en een verminderde ecologische kwaliteit (aanwezigheid van habitattypische fauna en flora) anderzijds. De uitbreiding, het aaneensluiten en de verbinding van de habitats tot robuuste kernen waarbij ook overgangen een belangrijke rol spelen, is noodzakelijk.

➤ Verlies van beekstructuur en overstroming is een belangrijke oorzaak van de gedeeltelijke aangetaste staat van het habitatype 3260 en enkele vochtafhankelijke (overstromingsgevoelige) habitattypes zoals alluviaal bos 91E0.

➤ Eutrofiëring van watergebonden habitats via oppervlakte- en grondwater (3150, 3260, 6410 en 91E0) en vermessing van droge habitats (4030, 6230, 6510), d.w.z. de te hoge hoeveelheden nutriënten, resulteren in de afwezigheid of in de te kleine aantallen van typische fauna en florasorten.

Voor de soorten werden onderstaande conclusies gemaakt:

➤ Onvoldoende structuurkwaliteit van de bossen, afwezigheid van insectenrijke ruigtes en bloemrijke hooilanden en het ontbreken van landschappelijke verbindingen tussen de leef- en foerageergebieden zijn knelpunten voor de Europees beschermde vleermuizen;

➤ Habitatversnippering en plaatselijk de beperktheid aan optimaal habitat, vormen de grootste knelpunten voor de Rivierdonderpad en de Beekprik.

Met het oog op het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen werd in het aanwijzingsbesluit van 23 april 2014 voor de verschillende voorkomende

habitats en soorten doelen geformuleerd. Volgende prioritaire inspanningen zijn opgenomen in het besluit:

1. Kwaliteitsverbetering van aanwezige bos- en andere habitattypes
2. Omvorming van naaldhout, populierenbossen en (recente) loofhoutaanplanten naar boshabitattypes en zeer plaatselijke heidekernen
3. Bosuitbreidingen
4. Realisatie van aaneengesloten moeras- en graslandencomplexen
5. Ecologisch beheer van waterlopen
6. Herstel bocagelandschap
7. Behoud en inrichting Kezelfort

Onderstaande prioritaire inspanningen zijn van toepassing op de deelgebieden van Habitatrictlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' (BE2300007):

Tabel 36 Prioritaire inspanningen per deelgebied van de Speciale Beschermingszone

DEELGEBIED HABITATRICTLIJNGEBIED	PRIORITAIRE INSPANNINGEN
BE2300007- 5 Burreken	1, 2, 3, 4, 5
BE2300007- 6 Brakelbos	1, 3, 4, 5
BE2300007- 7 Hayesbos- Steenberg	1, 2, 3, 4, 5
BE2300007- 8 Parikebos	1, 6
BE2300007- 9 Trimpont	1, 2, 3, 4, 5
BE2300007- 30 Middenloop Zwalm	1, 2, 3, 4, 5, 6

Binnen deelgebied BE2300007- 8 Parikebos zijn geen woningen gelegen.

Het beleid binnen dit gebied is gericht op de instandhouding en, indien mogelijk de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden. Bij

vergunningverlening dient erop toegezien te worden dat de ruimtelijke-ecologische draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. De werken, handelingen of wijzigingen dienen het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu in de hand te werken. De ontwikkelingsmogelijkheden voor woningen binnen deze gebieden worden bijgevolg beperkt en afgestemd op het natuurlijke karakter van de omgeving. Solitaire woningen gelegen in waardevolle gebieden dienen bij de (her)inrichting van de woonkavel aandacht te schenken aan de inpassing in de omgeving. De bebouwing dient er zoveel als mogelijk visueel afgeschermd te worden door het voorzien van een kwalitatief groenscherm en natuurlijke aanplantingen ter versterking en vrijwaring van het natuurlijk en ecologisch karakter van de omgeving.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan betreft voornamelijk een bestendiging van de bestaande toestand zonder veel bijkomende ontwikkelingsperspectieven te bieden aan de bestaande zonevreemde woningen in Habitatrichtlijngebied. Deze woningen situeren zich voornamelijk in categorie 5. Het plan is niet rechtstreeks verbonden aan of nodig voor het beheer van de Speciale Beschermingszone. Het plan kan (naast vele andere woningen buiten het plangebied gelegen) wel ondersteunend werken voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen. Een betekenisvolle aantasting van het Habitatrichtlijngebied kan wel uitgesloten worden.

In volgende paragrafen worden de mogelijke (aanzienlijke) milieueffecten op de Speciale Beschermingszone verder besproken.

► Geluids- en lichtverstoring:

Door de aanwezigheid van de woningen in de Speciale Beschermingszone (SBZ) kan men ervan uitgaan dat (binnen de huidige feitelijke en juridische toestand) er reeds enige vorm van rustverstoring (licht- en geluidsverstoring) op de omliggende habitats en soorten aanwezig is.

Aanzienlijke bijkomende geluidshinder wordt niet verwacht, aangezien het ruimtelijk uitvoeringsplan niet het kader vormt voor

sterk verkeersgenererende activiteiten of andere vormen van geluidsproducerende bezigheden. Daarnaast vormt het RUP ook niet het kader voor sterke lichtproducerende activiteiten.

De woningen gelegen in Habitatrichtlijngebied situeren zich voornamelijk binnen categorie 5. De stedenbouwkundige voorschriften voorziet bij het plaatsen van verlichting dat deze beperkt wordt tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing te voorkomen. De bestaande lichtverstoring blijft door de uitvoering van voorliggend RUP gelijk of wordt beperkt gereduceerd door een oordeelkundige inplanting op het terrein.

Eventueel kan er door één niet-geïsoleerde woning Oude Blekerijstraat 20 (categorie 1)) gelegen direct aan de rand van het Habitatrichtlijngebied een zeer beperkte bijkomende rustverstoring ontstaan door de beperkte complementaire nevenfuncties (kantoren, vrije beroepen, dienstverlening en toeristische logies). Mogelijks zullen deze nevenfuncties enkel voorkomen bij de iets grotere gebouwen – bouwgroepen (>1000m³). Voorliggende woning heeft geen bouwvolume die ruimschoots boven 1000m³ komt. Bijgevolg is de realisatie van een nevenfunctie onzeker.

Nevenfuncties bij woningen met cultuurhistorische waarde (woningen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed) werden reeds in de procedure tot opmaak van voorliggend RUP uitgesloten als plan ondersteunende maatregel. Deze woningen liggen namelijk meer afgelegen ten opzichte van de woningen in categorie 1 en 2 en zouden mogelijks met de nevenfuncties een impact kunnen hebben op de aanwezige habitats en soorten.

Door deze complementaire nevenfuncties kan er als gevolg van toenemende recreatiedruk en verkeergeneratie van en naar deze woningen ook een zeer beperkte bijkomende rustverstoring ontstaan. De verhoging van de verkeersgeneratie door de (mogelijk

te realiseren) complementaire nevenfuncties zal zeer beperkt zijn ten opzichte van de bestaande verkeersgeneratie.

Woningen gelegen in of grenzend aan VEN-gebied (21 woningen van de 33 woningen gelegen in Habitatrichtlijngebied) dienen op termijn te voorzien in het aanleggen van een groenbuffer van minimaal 10 m. De realisatie van deze groenbuffers zal op vlak van rustverstoring (licht- en geluidsverstoring) voor het habitatgebied een positieve impact hebben dan ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand.

Door de uitvoering van het RUP worden er, ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand, geen significante negatieve effecten verwacht op de rustverstoring. De effecten door het bestendigen van de bestaande feitelijke toestand (bestaande zonevreemde woning) en het creëren van mogelijkheden voor nevenfuncties (Oude Blekerijstraat 20 - categorie 1) zullen sterk gemilderd worden door de realisaties van de groenbuffers. Deze plan ondersteunende maatregelen zullen bevorderen in het halen van de instandhoudingsdoelstellingen. Daarnaast hebben de woningen door hun verspreide ligging geen cumulatieve effecten op vlak van rustverstoring.

► **Kwaliteit oppervlakte- en grondwater:**

De Speciale Beschermingszone is aangewezen voor een aantal specifieke vissoorten (Bittervoorn, Rivierdonderpad en Beekprik) die voornamelijk voorkomen in (vrij) ongestoorde waterlopen.

De kwaliteit van het oppervlaktewater van waterlopen die door SBZ-gebied lopen, is rechtstreeks bepalend voor de ontwikkeling van de habitats en bijlagesoorten Bittervoorn, Rivierdonderpad, Beekprik en habitattypische soorten als Gewone bronlibel, Weidebeekjuffer en Beekforel. Afvalwater afkomstig uit lozingen (al dan niet diffuus) in het oppervlaktewater kan een probleem vormen voor habitats 3150, 3260, 6430, 7220 en 91E0.

De habitat “3260 Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het Ranunculion fluitantis en het Callitricho-Batrachion” ondervindt hiervan de directe impact.

Binnen de prioritaire inspanning “ecologisch beheer van waterlopen” zijn volgende doelstellingen opgenomen:

- Ontwikkeling van het habitatype 3260 (30 Middenloop Zwalm);
- Maatregelen nemen voor het verbinden en het uitbreiden van het leefgebied in functie van de aanwezige soorten Rivierdonderpad en Beekprik (door het verbeteren van de habitatkwaliteit over een grote oppervlakte), met prioriteit ter hoogte van de nu gekende populaties (deelgebied 5 Burreken, 6 Brakelbos, 7 Hayesbos-Steenberg, 9 Trimpont en 30 middenloop Zwalm).

Op 11 december 2017 stelt de Vlaamse Minister een soortenbeschermingsprogramma vast voor de beekprik, de rivierdonderpad (en de kleine modderkruiper). Het programma duidt voor de cluster bovenlopen van de Vlaamse Ardennen de actuele en uitbreiding van de leefgebieden van de beekprik en de rivierdonderpad aan. De kwaliteitdoelstellingen zijn voor beide soorten hetzelfde, namelijk een voldoende tot goede staat van instandhouding. Streven naar een voldoende tot goede habitatkwaliteit in alle beken met potentie, met het verwijderen van barrières en vismigratieknelpunten.

De locatie waar de beekprik en de rivierdonderpad effectief voorkomen verschilt wat van elkaar. Gezien de beide soorten dezelfde kwaliteit van waterlopen vereisen (vrij ongestoorde waterlopen met goede waterkwaliteit) worden ze bij de weergave van waterlooptrajecten samengenomen. In bijlage wordt op kaart aangeduid in welke waterlooptrajecten beide soorten actueel voorkomen en in welke waterlooptrajecten acties zullen genomen worden ten behoeve van de uitbreiding van deze soorten. Er wordt

visueel een onderscheid gemaakt tussen de trajecten waar de soorten reeds voorkomen (= actueel) en de uitbreidingszones (=doel).

De afbakening van de actuele cluster werd gecreëerd op basis van de actuele waterlooptrajecten in combinatie met het verwachte gebied die afstroomt naar deze waterlooptrajecten.

Binnen de looptijd van het soortenbeschermingsprogramma wordt in de cluster voornamelijk gefocust op de actueel voorkomende populaties van soorten. De doelstelling van dit soortenbeschermingsprogramma is het garanderen van de standstill voor deze populaties. Dit moet resulteren in een aantal duurzame populaties, van waaruit toekomstige uitbreidingen van populatie en areaal (cfr. het aanwijzingsbesluit van de SBZ Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen) kunnen starten.

Het soortenbeschermingsprogramma voorziet in het concretiseren van de acties. De acties worden gebundeld in 7 strategieën:

- Strategie 1: saneren van resterende puntlozingen en overstorten
- Strategie 2: aanpakken van diffuse verontreiniging
- Strategie 3: structuurherstel
- Strategie 4: wegwerken van vismigratieknelpunten
- Strategie 5: afstemmen van het waterloopbeheer
- Strategie 6: beheer van invasieve exoten
- Strategie 7: herintroductie

Het voorliggend RUP kan enkele een impact hebben op strategie 1 “saneren van resterende puntlozingen en overstorten”. De andere strategieën zijn allemaal buiten de mogelijkheden van het RUP.

De strategie 1 heeft onder meer als deelacties:

- Het uitvoeren van de bovengemeentelijke en gemeentelijke rioleringsprojecten binnen de deelcluster Actueel leefgebied;

- Aanleggen van de prioritaire IBA's binnen de deelcluster Actueel leefgebied.

De eerste deelacties hebben invloed op de woningen met de zonering “Collectief te optimaliseren buitengebied”. De tweede op de woningen met zonering “Individueel te optimaliseren buitengebied”.

Zoals reeds vermeld betreft voorliggend RUP voornamelijk een bestemming van de bestaande toestand zonder veel bijkomende ontwikkelingsperspectieven te bieden aan de bestaande zonevreemde woningen. De bijkomende ontwikkelingsperspectieven voor woningen in categorie 3 tot categorie 5 (binnen en net buiten de Speciale Beschermingszone) zijn niet van dien aard dat ze bijkomende impact zullen hebben op de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater.

Mogelijks kan er voor de niet-geïsoleerde woning Oude Blekerijstraat 20 (categorie 1) gelegen binnen Habitatrichtlijngebied een zeer beperkte bijkomende negatieve impact verwacht worden op de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater door de realisatie van complementaire nevenfuncties (kantoren, vrije beroepen, dienstverlening en toeristische logies). Niettemin is de realisatie van de nevenfuncties onzeker door de beperkte omvang van de woning.

Een beperkt deel van de zonevreemde woningen (11 woningen van de 33 woningen) binnen Habitatrichtlijngebied zijn volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) gelegen in individueel te optimaliseren gebied. Voor deze zonevreemde woningen is er op korte termijn een realisatie van een IBA gepland in 2017 of 2021. Berendries 21, Evensveldstraat 16, Hayestraat 5, Hayestraat 10 en Roensveldstraat 3 hebben reeds een IBA geplaatst. De beperkte negatieve impact van de woningen zonder IBA, op vlak

van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, is beperkt in de tijd. Daarnaast voorziet Farys (rioolbeheerder) het onderhoud van deze installaties. De goede werking van de installaties wordt hiermee gewaarborgd in de toekomst.

Ondanks de realisatie van de IBA kunnen er zeer beperkt negatief effecten ontstaan op de waterkwaliteit door een slechte werking of technische defecten (elektronische delen). Dit wordt voldoende ondervangen door het beheer van Farys (rioolbeheerder).

Het overgrote deel van de zonevreemde woningen (17 woningen) binnen Habitatrictlijngebied zijn gelegen in collectief te optimaliseren gebied. Dit is het gebied waar er riolering gepland is of waar er reeds riolering aanwezig is, maar deze is nog niet aangesloten op een waterzuivering. Er dient hier bijgevolg aangesloten te worden op het (toekomstige) rioleringsnetwerk. De zonevreemde woningen zijn onderverdeeld in verschillende prioriteitenklassen. Draaikonk 10 en Draaikonk 12 bevinden zich in prioriteitenklasse 1 (uitgevoerd 2017). Ijskelderweg 2, Terkleppe 4, 6, 8, 10 en 12 bevinden zich in prioriteitenklasse 3 (uitgevoerd 2021). De zonevreemde woningen in de categorieën 1 tot en met 4 zullen op korte termijn kunnen aansluiten op een riolering die aangesloten is op de waterzuivering. De beperkt negatieve effecten zijn dus ook begrensd in de tijd.

De resterende woningen (9 woningen van de 17 woningen gelegen in collectief te optimaliseren gebied) bevinden zich in de prioriteitenklassen 5, 10 en 12. Voor deze woningen zullen voor een langer termijn beperkt negatieve effecten zijn met betrekking tot de waterkwaliteit (eutrofiëring) van de nabijgelegen waterlopen/beken, gezien het moment van realisering en aansluiting op een rioleringsnetwerk onzeker is. Deze woningen zijn voornamelijk opgenomen onder cat. 5 (6 woningen (en 3 woningen in cat. 3)).

Resterend zijn er nog 4 woningen (Kroonstraat 39, 41, 43 (categorie 5) en Oude Blekerijstraat 20 (categorie 1), binnen Habitatrictlijngebied) gelegen in centraal gebied en één in

collectief geoptimaliseerd buitengebied (Roensveldstraat 1). Deze woningen kunnen of zijn reeds aangesloten op de bestaande riolering. Volgens Vlarem geldt voor deze woningen een aansluitplicht. Gezien er geen zekerheid is over de aansluiting op de collector wordt de impact van deze woningen dus zeer beperkt negatief ingeschat. Eens deze aangesloten zijn, wordt er geen negatieve impact verwacht op vlak van verlies aan kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater.

De impact op aanwezige habitats en soorten is sterk afhankelijk van het termijn waartegen de zuivering van het afvalwater wordt gerealiseerd en de geografische ligging van de woning ten opzichte van de actuele voorkomende populaties van soorten. De geografische ligging kan niet gewijzigd worden. Het termijn waartegen de zuivering van het afvalwater wordt gerealiseerd heeft de eigenaar soms in de hand.

De plan ondersteunende maatregelen vervat in onderstaande tabel spelen in op de te verwachten impact. Voor de woningen gelegen in de actuele cluster met een lang termijn waartegen de zuivering van het afvalwater voorzien is wordt strenger beoordeeld dan woningen buiten de actuele cluster waar het termijn voor de zuivering veel korter is. Zo kan er op korte termijn een standstill van de populaties creëert worden. Zonder zuivering van het afvalwater krijgen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de meest kwetsbare gebieden geen uitvoering. Voor de resterende woningen wordt het zuiveren van het afvalwater als voorwaarde opgelegd bij de omgevingsvergunning.

De plan ondersteunende maatregelen worden geïntegreerd in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften.

Onderstaande tabel is geen statig gegeven. Als voorbeeld kan een woning genomen worden binnen de rode categorie. Eens de woning voorzien is van een zuivering ((tijdelijke) IBA of via het collectief plaatsen van een riolering) kunnen omgevingsvergunningen

afgeleverd worden in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden. Zonder zuivering van het afvalwater krijgen de ontwikkelingsmogelijkheden geen uitvoering.

Woningen aangeduid als individueel te optimaliseren buitengebied kunnen voor de realisatie van een IBA genieten van een subsidie. Indien de IBA niet tijdig wordt geplaatst (dan voorzien) vervalt deze subsidie.

Woningen aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied waarvan de realisatie van de riolering nog een tijd op zich laat wachten kunnen overwegen om (op eigen initiatief) een tijdelijke IBA te plaatsen. Met deze plan ondersteunende maatregel kan een omgevingsvergunningen afgeleverd worden in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden zonder een negatieve impact te hebben op de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Eens de riolering is gerealiseerd zal deze IBA uit dienst worden genomen.

De huidige bestaande toestand zal de beperkte negatieve impact van de woningen in Habitatrichtlijngebied over het algemeen sterk afnemen na 2021. De impact zal het langste duren bij de woningen met prioriteitenklassen 5, 10 en 12 (collectief te optimaliseren gebied). Dit betreft 9 woningen in collectief te optimaliseren gebied (Boembeke 16, Boterhoek 59, Boterhoek 65, Fayte 96, Fayte 98, Kanakkendries 10, Kasteeldreef 4, Kulkadetstraat 6 en Wolvenweg 1).

De impact op kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater door toedoen van voorliggend RUP wordt geregeld in de plan ondersteunende maatregelen. Als gevolg van het RUP zal ten opzichte van de huidige bestaande toestand geen fundamentele bijkomende impact verwacht worden. Woningen kunnen namelijk maar gebruik maken van hun ontwikkelingsmogelijkheden eens ze acties ondernomen hebben om hun afvalwater te zuiveren of wordt dit als voorwaarde opgelegd bij het afleveren van omgevingsvergunningen. De ontwikkelingsmogelijkheden worden bijgevolg op voorhand of tijdens de uitvoering ervan

gecompenseerd. Dit zal onder meer een positieve impact hebben op de habitattypen 3260 en de gekende populaties Rivierdonderpad en Beekprik. Tevens wordt door het creëren van beperkt bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden de vergunningsaanvraag gestimuleerd, waardoor op projectniveau gestuurd kan worden (vb. verplicht aansluiten op de openbare riolering van het centraal gebied, verplicht plaatsen van een (tijdelijke) IBA, ...). Ook deze stimulans zal een positieve impact hebben op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

Gezien de verspreide ligging van de woningen (waarbij er geen cumulatieve effecten worden gecreëerd) en dat de ontwikkelingsmogelijkheden zonder zuivering van het afvalwater geen uitvoering krijgen, zal voorliggend RUP geen negatieve impact hebben op de wens tot standstill van de aanwezige populaties. Door het stimuleren van vergunningsaanvragen en de daarbij horende plan ondersteunende maatregelen zullen licht bevorderen in het halen van de instandhoudingsdoelstellingen.


Tabel 37 Termijn zuivering ten opzichte van ligging in leefgebied

<p>LANGE TERMIJN = collectief te optimaliseren buitengebied met prioriteit >4</p>	<p>Matige impact voor een lang termijn</p> <p><u>Geel:</u> Een omgevingsvergunning is mogelijk met als voorwaarde het plaatsen van een (tijdelijke) IBA of aansluiten op het gerealiseerde rioleringsnet.</p>	<p>Grootste impact voor een lang termijn</p> <p><u>Rood:</u> Een omgevingsvergunning is enkel mogelijk na het plaatsen van een (tijdelijke) IBA of aansluiting op het gerealiseerde rioleringsnet.</p>
<p>KORTE TERMIJN = IBA met prioriteit 2017-2021 of collectief te optimaliseren buitengebied met prioriteit <4</p>	<p>Matige impact voor een kort termijn</p> <p><u>Groen:</u> Een omgevingsvergunning is mogelijk met als voorwaarde het plaatsen van een IBA of aansluiten op het geplande rioleringsnet.</p>	<p>Groot impact voor een kort termijn</p> <p><u>Oranje:</u> Een omgevingsvergunning is mogelijk met als voorwaarde het plaatsen van een IBA of aansluiten op het geplande rioleringsnet.</p>
<p>REEDS VOORZIEN VAN ZUIVERING AFVALWATER</p>	<p>Zeer beperkte impact door slechte werking of technische defecten</p> <p>Kan zonder beperking gebruik maken van de ontwikkelingsmogelijkheden.</p>	<p>Zeer beperkte impact door slechte werking of technische defecten</p> <p>Kan zonder beperking gebruik maken van de ontwikkelingsmogelijkheden.</p>
<p>TERMIJN ZUIVERING AFVALWATER</p> <p>LEEFGEBIED</p>	<p>UIT</p>	<p>IN</p>

Tabel 38 Zonering van de zonevremde woningen binnen Habitatrictlijngebied en de leefgebieden van de beekprik en de rivierdonderpad

ADRES	ZONERING	CATEGORIE	PRIORITEIT – VOORZIENE REALISATIE	ACTUEEL LEEFGEBIED	AFSTAND ACTUEEL WATERLOOPTRAJECT	TOT	AFSTAND TOT DOEL WATERLOOPTRAJECT	AFSTAND TOT ACTUEEL WAARNEMING	KLEUR
Berendries 21	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – aanwezig (19/03/2015)	5	-	Nee	Nvt (stroomopw)		417 m	Nvt (stroomopw)	
Boembeke 16	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio 10	Nee	Nvt (stroomopw)		12	Nvt (stroomopw)	
Boterhoek 59	Collectief te optimaliseren buitengebied	3	Prio 10	Nee	Nvt (stroomopw)		228	Nvt (stroomopw)	
Boterhoek 65	Collectief te optimaliseren buitengebied	3	Prio 10	Nee	Nvt (stroomopw)		268	Nvt (stroomopw)	
Broekweg 1	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA - gepland	5	2021	Ja	2060		213	Geen waarneming	
Draaikonk 10	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio uitvoering 2017	1 Ja	1790		10	Geen waarneming	
Draaikonk 12	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio uitvoering 2017	1 Ja	1880		10	Geen waarneming	
Evensveldstraat 16	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA - aanwezig (19/10/2016)	3	2017	Ja	5		Nvt	Geen waarneming	
Fayte 54	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA - gepland	5	2021	Nee	Nvt		98	Geen waarneming	
Fayte 96	Collectief te optimaliseren buitengebied	3	Prio 5	Nee	Nvt		516	Geen waarneming	
Fayte 98	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio 5	Nee	Nvt		466	Geen waarneming	
Hayestraat 5	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – aanwezig (14/09/2018)	5	2017	Ja	1010		Nvt	Geen waarneming	
Hayestraat 10	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – aanwezig (21/01/2020)	5	2017	Ja	1010		Nvt	Geen waarneming	
Ijskelderweg 2	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio uitvoering 2021	3 Ja	2760		250	Geen waarneming	

Kanakkendries 3	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – gepland	5	2021	Ja	218	110	1511	
Kanakkendries 5	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – gepland	5	2021	Ja	280	170	1575	
Kanakkendries 7	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – gepland	5	2021	Ja	295	185	1600	
Kanakkendries 10	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio 10	Ja	495	240	1800	
Kasteeldreef 4	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio 12	Ja	Nvt (stroomopw)	330	Nvt (stroomopw)	
Kroonstraat 39	Centraal gebied	5	-	Nee	Nvt	800	Geen waarneming	
Kroonstraat 41	Centraal gebied	5	-	Nee	Nvt	780	Geen waarneming	
Kroonstraat 43	Centraal gebied	5	-	Nee	Nvt	760	Geen waarneming	
Kuipersweg 5	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – gepland	5	2021	Ja	2170	130	Geen waarneming	
Kulkadetstraat 6	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio 10	Nee	Nvt (stroomopw)	2850	Nvt (stroomopw)	
Oude Blekerijstraat 20	Centraal gebied	1	-	Nee	Nvt (stroomopw)	5	Nvt (stroomopw)	
Roensveldstraat 1	Collectief geoptimaliseerd buitengebied	5	-	Ja	170	Nvt	Nvt (stroomopw)	
Roensveldstraat 3	Individueel te optimaliseren buitengebied – IBA – aanwezig (8/05/2017)	5	2017	Ja	90	Nvt	Nvt (stroomopw)	
Terkleppe 4	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio uitvoering 2021	3 Ja	20	Nvt	Nvt (stroomopw)	
Terkleppe 6	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio uitvoering 2021	3 Ja	5	Nvt	Nvt (stroomopw)	
Terkleppe 8	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio uitvoering 2021	3 Ja	30	Nvt	Nvt (stroomopw)	
Terkleppe 10	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio uitvoering 2021	3 Ja	15	Nvt	Nvt (stroomopw)	

Terkleppe 12	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio uitvoering 2021	3	Ja	30	Nvt	Nvt (stroomopw)	
Wolvenweg 1	Collectief te optimaliseren buitengebied	5	Prio 10		Ja	560	220	1850	

▼ Verdroging van habitats of leefgebieden van soorten
Volgens de VLAREM II indelingslijst rubriek 53 “Winning van grondwater” is het winnen van water in functie van uitsluitend voor huishoudelijke doeleinden niet ingedeeld. De grondwaterwinning dient zich wel te beperken tot maximaal 500 m³ per jaar. Het winnen van grondwater met een beperkte omvang voor huishoudelijk gebruik is dus vrijgesteld van melding en vergunningsplicht. Bijgevolg is het moeilijk te achterhalen welke woningen aan een grondwaterwinning doen.

De hoofdgebouwen en huiskavels gelegen in en grenzend aan Habitatrictlijngebied werden onderzocht door Farys op basis van huis aansluiting op het waternet, verbruik, aanwezigheid van grondwaterwinningen en aansluitbaarheid op het waternet.

Van de 33 onderzochte woningen zijn 30 woningen aangesloten op het waternet en hebben ook een normaal verbruik. Dit wil met andere woorden zeggen dat deze woning niet (volledig) terug vallen op grondwaterwinning (of het hergebruik van regenwater). Twee aangesloten woningen hebben een grondwaterwinning geregistreerd (Fayte 54 (categorie 5) en Kanakkendries 10 (categorie 5)). Ook voor deze woning wordt ervan uitgegaan dat ze voor hun reguliere noodzaak aan water leidingwater gebruiken. Conform GDPR-wetgeving wenst Farys de exacte hoeveelheid niet vrij te geven.

Van de resterende 3 woningen die niet aangesloten zijn op het waternet kunnen 2 woningen op termijn vlot aangesloten worden op het waternet, namelijk de Boterhoek 59 (categorie 3) en Wolvenstraat 1 (categorie 5). De beoordeling dat deze woning aansluitbaar zijn werd eveneens door Farys uitgevoerd op basis van wat voor hun economisch verantwoord blijkt te zijn of omdat de leiding voor de woning aanwezig is. De Wolvenstraat 1 (categorie 5) heeft een grondwaterwinning geregistreerd. Als plan ondersteunende maatregelen werd vastgelegd dat de omgevingsaanvraag duidelijkheid moet bezorgen over de invloed van verdroging op het habitatrictlijngebied. Dit dient door middel

van het aanduiden van de locatie van de grondwaterwinning, het verduidelijken van het opgepompte jaarlijks volume en het beschrijven van de mogelijke effecten op de omgeving. Toelichtend werd geformuleerd dat Boterhoek 59 (categorie 3) en Wolvenstraat 1 (categorie 5) dienen aan te sluiten op het waternet. Economisch gezien is het niet mogelijk om de resterende woning Kasteeldreef 4 (categorie 5) aan te sluiten op de waternet. Deze woning ligt te ver van het bestaande waternet verwijderd (60 m). Daarnaast heeft de woning een grondwaterwinning geregistreerd. Om geen invloed te hebben op het Habitatrictlijngebied dienen deze woning zelfvoorzienend te zijn in water zonder hiervoor terug te grijpen naar grondwaterwinning. In principe zou een woning zelfvoorzienend kunnen zijn met zijn regenwaterput. Alles hangt sterk af van het aan te sluiten dakoppervlakte en de dimensionering van de regenwaterput. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater verplicht het plaatsen van een regenwaterput van min. 5.000 l. Voor een gemiddeld verbruik (114 l per persoon per dag (bron: nieuwsbrief VMM maart 2018) van een gezien volstaat deze dimensionering niet om zelfvoorzienend te zijn. Bijgevolg werd als plan ondersteunende maatregel het plaatsen van een regenwaterput van min. 10.000 l verplicht.

Zowel Wolvenstraat 1 (categorie 5) als Kasteeldreef 4 (categorie 5) komen voor in het leefgebied van de beekprik en de rivierdonderpad. Zolang de Wolvenstraat 1 niet aangesloten is aan het waternet en de Kasteeldreef 4 niet is voorzien van een regenwaterput van min. 10.000 l worden de effecten op vlak van verdroging beperkt negatief beschouwd.

De woningen hebben geen cumulatieve effecten die een standstill van de aanwezige populaties in de weg zou staan of het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen zou hypothekeren.

▼ Versnippering van habitats of leefgebieden van soorten en barrières:

De grondoppervlakte van leefgebieden en habitats bepaalt in belangrijke mate de staat van de instandhouding.

Het voorliggend RUP vormt niet het kader voor het verder aansnijden van habitats of leefgebieden. Het RUP wil maximale woonzekerheid bieden aan de reeds aanwezige bestaande woningen en de daarbij horende kavelinrichting.

Harde barrières tussen leefgebieden van soorten leidt tot habitatfragmentatie. Het voorliggende RUP voorziet niet in de realisatie van bijkomende harde barrières zoals (spoor)wegen, woonzones/woonwijken/lintbebouwingen, (intensieve) landbouwgebieden, vismigratiekelpunten, ...

De erfscheidingen op de kavelgrenzen dienen volgens het RUP landschappelijk afgewerkt te worden door middel van streekeigen aanplanting (categorieën 3-5). Gesloten afsluitingen zijn binnen het RUP niet toegelaten. Het voorschrift betreft een plan ondersteunende maatregel die een verstrenging betreft dat wat vrijgesteld is van vergunning. Het vrijstellingsbesluit laat in ruimtelijk kwetsbaar gebied namelijk afsluitingen toe tot een hoogte van twee meter in zij- en achtertuin binnen een straat van 30 meter van de woningen. Deze maatregel dient versnippering en barrières tegen te gaan.

Ondanks de landschappelijke afwerking van erfscheidingen zorgt de inname van de huiskavel voor versnippering en barrières omdat deze gronden niet kunnen worden ingezet voor de ontwikkeling van habitats. Over het algemeen kan dus worden gesteld dat de versnippering van de woningen en de huiskavels in de huidige toestand en toekomstige toestand beperkt negatief is voor de habitats of leefgebieden van soorten. Dit wordt deels ondervangen door de plan ondersteunende maatregelen die worden opgelegd bij woningen gelegen in of grenzend aan VEN-gebied (21 woningen van de 33 woningen gelegen in Habitatrichtlijngebied). Deze woningen moeten op termijn voorzien in het aanleggen van een groenbuffer van minimaal 10 m met streekeigen en

standplaatsgebonden vegetatiesoorten. De realisatie van deze groenbuffers zal op vlak van versnippering een positieve impact hebben dan ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand.

Conclusie:

De potentiële impact op de habitats qua oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit is bijgevolg beperkt. Ook de potentiële impact op het evenwicht tussen de verspreiding en dichtheid van de soorten en populaties is nagenoeg beperkt, net als de potentiële impact op de vitale factoren en het functioneren van de Speciale Beschermingszone als ecosysteem. Ook op vlak van abiotische relaties tussen het plan en de structuur en functie van de Speciale Beschermingszone is de potentiële impact zeer beperkt. Een betekenisvolle aantasting van de beschermde habitats of soorten uit de Speciale Beschermingszone kan bijgevolg uitgesloten worden.

De beperkt negatieve effecten door middel van het bestendigen van de woningen en het beperkt bijkomend creëren van ontwikkelingsmogelijkheden zijn niet van die aard dat een standstill van de aanwezige populaties niet mogelijk is. Daarnaast wordt met voorliggend RUP het halen van de instandhoudingsdoelstellingen niet gehypothekeerd. De stimulans van vergunningsaanvragen en de daarbij horende plan ondersteunende maatregelen zullen het halen van de instandhoudingsdoelstellingen licht bevorderen.

9.4.2 VERSCHERPTE NATUURTOETS

De woningen opgenomen in categorie 6 zijn grotendeels gelegen in VEN-gebied, met uitzondering van Kulkadetstraat 4 en Trimont 14. Deze twee woningen zijn op een beperkte afstand van VEN-gebied gelegen. Door hun geïsoleerde ligging werden ze ook opgenomen in categorie 6. Donkerstraat 11, Laaistok 6, Lobe 9 en Pottenberg 21 werden in principe uit VEN-gebied geknipt maar werden door hun geïsoleerde ligging eveneens opgenomen in de categorie 6.

De woningen van categorie 6 (17 van de 23 woningen) zijn grotendeels met hun hoofdgebouw en huiskavel in VEN-gebied gelegen. **Als plan**

ondersteunende maatregel werd de categorie 6 uit het voorliggend RUP gesloten.

Binnen voorliggend RUP situeren 21 woningen zich binnen VEN-gebied. De woningen Kroonstraat 39, 41 en 43 (allemaal categorie 5) zijn met hun hoofdgebouw en huiskavel in VEN-gebied gelegen.

De woningen Berendries 21, Fayte 98, Hayestraat 10, Terkleppe 8, Terkleppe 10 en Terkleppe 12 (allemaal categorie 5) zijn voor een deel van het hoofdgebouw en een deel van de huiskavel in VEN-gebied gelegen.

Resterend de woningen (Boembeke 16, Boterhoek 59, Boterhoek 65, Fayte 54, Fayte 96, Hayestraat 5, Heyveld 25, Kanakkendries 3, Roensveldstraat 3, Terbeken 1, Terbeken 3, Terbeken 5) zijn enkel voor een deel van de huiskavel in VEN-gebied gelegen.

Kanakkendries 5 en 7 (categorie 5) , Oude Blekerijstraat 20 (categorie 1), Pottenberg 23 (categorie 5) en Terkleppe 6 (categorie 5) zijn aan de rand van VEN-gebied gelegen.

Een verscherpte natuurtoets is nodig als het plangebied gelegen is in VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) of indien een aantasting van het VEN-gebied niet kan worden uitgesloten. In volgende analyse zal daarom worden nagegaan of de uitvoering van het RUP een effect (schade) genereert, de schade herstelbaar is, en er bij de werken groot openbaar belang aan de grondslag ligt.

In het Natuurdecreet verwijzen artikels 25 en 26bis naar een aantal voorschriften en geboden in VEN-gebied. In onderstaande uiteenzetting is volgens de momenteel gangbare afwegingsprocedure geoordeeld of er onvermijdelijke/onherstelbare schade optreedt ten opzichte van de VEN-gebieden ten gevolge van de geplande voorgenomen activiteiten.

■ Is er verandering?

Zoals eerder vermeld betreft het ruimtelijk uitvoeringsplan voornamelijk een bestending van de bestaande toestand zonder

veel bijkomende ontwikkelingsperspectieven te bieden aan de bestaande zonevremde woningen.

Ten opzichte van de huidige bestaande toestand worden geen bijkomende VEN-gebieden ingenomen (oppervlakteverlies), noch zorgen de planvoornemens ervoor dat de potenties binnen de VEN-gebieden worden gehypothekeerd.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor woningen binnen deze gebieden worden bijgevolg beperkt en afgestemd op het natuurlijke karakter van de omgeving. De woningen die in VEN-gebied liggen, zijn voornamelijk ingedeeld in categorie 5 en krijgen hierdoor beperkte bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden. De woningen zullen door hun beperkte bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden geen significante bijkomende verstoring veroorzaken op het VEN-gebied.

■ Is de verandering nadelig?

De uitvoering van voorliggend RUP kan ten opzichte van de juridische toestand een beperkte negatieve impact hebben op de VEN-gebieden. Ten opzichte van de huidige feitelijke toestand (aanwezigheid van woningen in of aan de rand van VEN-gebied) kan een beperkte negatieve impact verwacht worden.

Deze impact kan hoofdzakelijk verwacht worden onder de vorm van zeer lokale rustverstoring rond de betreffende woningen.

Oorspronkelijk waren de Kroonstraat 39, 41 en 43 opgenomen in de categorie 1 omdat ze qua nederzettingsstructuur rechtstreeks aansloten op het landelijk dorp Everbeek-Boven, achteraan het woonlint langs de Kroonstraat. Cat. 1 laat ruimte ontwikkelingsmogelijkheden die in dit specifiek geval niet zouden afgestemd zijn op de bestaande juridische toestand – ligging binnen VEN-gebied. Om die reden werden deze woning verschoven naar een strengere categorie waarbij (gezien de niet geïsoleerde ligging)

toch nog enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden, zonder de mogelijkheden te bieden tot het aanbrengen van een betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu.

De veranderingen zijn niet van dien aard dat ze onvermijdbare en onherstelbare schade aan het VEN-gebied zullen veroorzaken. De categorisering van de woningen werd afgestemd op de ligging en mogelijke impact ten opzichte van het VEN-gebied.

▼ Is deze schade vermijdbaar en/of herstelbaar (bv. qua uitvoering, locatie)?

Voor de woningen, voornamelijk opgenomen in categorie 5, wordt de effectieve schade ten opzichte van het VEN-gebied als beperkt beoordeeld.

Het beleid binnen VEN-gebied is gericht op de instandhouding en, indien mogelijk de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden. Bij vergunningverlening dient erop toegezien te worden dat de ruimtelijke-ecologische draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. De werken, handelingen of wijzigingen dienen het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu in de hand te werken. De ontwikkelingsmogelijkheden voor woningen binnen deze gebieden worden bijgevolg beperkt en afgestemd op het natuurlijke karakter van de omgeving. Solitaire woningen gelegen in waardevolle gebieden dienen bij de (her)inrichting van de woonkavel aandacht te schenken aan de inpassing in de omgeving. De bebouwing dient er zoveel als mogelijk visueel afgeschermd te worden door het voorzien van een kwalitatief groenscherm en natuurlijke aanplantingen ter versterking en ter vrijwaring van het natuurlijk en ecologisch karakter van de omgeving.

Om eventuele effecten op fauna te beperken of uit te sluiten worden plan ondersteunende maatregelen voorgesteld in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP:

- Het plaatsen van verlichting dient beperkt te worden tot de woning en de onmiddellijk omgeving van de woning waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing ten opzichte van de VEN-gebieden te voorkomen.

- De niet-verharde delen moeten aangelegd en beheerd worden als tuin. Het is belangrijk dat de aanleg van het terrein gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat enkel streekeigen beplanting wordt gebruikt.

- Woningen in of grenzend aan VEN-gebied dienen via een omgevingsvergunning aan te tonen dat er rond de huiskavel of tegen de perceelsgrenzen grenzend aan het VEN-gebied een groenbuffer van minimaal 10 m aangelegd is of wordt, met uitsluiting langs de rooilijn en de strikt noodzakelijke toegangen. Het is belangrijk dat de aanleg van de groenbuffer gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen ten allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden.

- Verdere vertuining van huiskavels of delen van huiskavels gelegen in VEN-gebied wordt niet toegestaan.

- ...

De nadelige effecten afkomstig van het wijzigen van de juridische toestand zijn eerder beperkt en worden met de planondersteunende maatregelen ondervangen.

▼ Is het project van groot openbaar belang?

Het is geen project van groot openbaar belang. Met voorliggend RUP wordt rechtszekerheid geboden aan 67 zonevreemde woningen.

- ▼ Zijn schadebeperkende maatregelen noodzakelijk?
De effecten t.a.v. het VEN-gebied zijn nagenoeg beperkt. Het wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht om bijkomende schadebeperkende en compenserende maatregelen te nemen. In voorliggend plan is reeds aandacht besteed aan het beperken van eventuele effecten.

Conclusie:

Door de uitvoering van het RUP worden geen significante effecten op de aanwezige en vooropgestelde natuurwaarden verwacht. Bijgevolg is er geen verscherpte natuurtoets vereist.

9.5 REFERENTIESITUATIE

Voor de duidelijkheid wordt in deze paragraaf kort de bestaande juridische toestand en bestaande feitelijk toestand verhelderd.

De plangebieden van voorliggend RUP zijn volgens de **huidige juridische toestand** (gewestplan nr. 11 'Oudenaarde', K.B. 24 februari 1977, gewijzigd op 30 mei 1978 en 29 oktober 1999) als één van volgende bestemd: parkgebied, natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten, bosgebied, agrarisch gebied met landschappelijke (of 'bijzondere') waarde (vallei- of brongebieden). In de toelichting bij het K.B. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen wordt omschreven welke activiteiten er in deze gebieden mogelijk zijn. **Naast de planologische bestemming bezitten deze vergunde of vergund geachte woningen eveneens in de huidige wetgeving beperkte basisrechten (cfr. VCRO) die de instandhouding mogelijk maken.**

De **huidige feitelijke toestand** beschrijft hoe de plangebieden op vandaag (anno 2022) ruimtelijk zijn ingericht. Het gaat om zonevreemde woningen die meestal voorzien zijn van bijgebouwen en andere aanhorigheden, alsook verhardingen en dergelijke, binnen de afbakening van de huiskavel. De plangebieden zijn ingericht in functie van wonen. Voor een uitgebreide

omschrijving van de huidige feitelijke toestand wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Bestaande feitelijke toestand.

9.6 VOORGENOMEN PLANOPTIES BINNEN HET PLANGEBIED

Door de uitvoering van het RUP worden enkele ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen vooropgesteld (voor de uitgebreide visie wordt er verwezen naar hoofdstuk 4.5 Gebiedsgerichte categorisering van de zonevreemde woningen, 4.6 Inrichtingsprincipes per categorie en 4.7 Inrichtingsprincipes voor enkele specifieke woningen). Volgende categorieën worden onderscheiden waarbij de hoogste categorie de meeste ontwikkelingsmogelijkheden treffen, terwijl de laagste categorie niet van ontwikkelingsmogelijkheden is voorzien:

- ▼ Categorie 1: Woningen aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp;
- ▼ Categorie 2: Woningen aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg;
- ▼ Categorie 3: Woningen gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur
- ▼ Categorie 4: Woningen gelegen binnen natuurverbingsgebieden, verweingsgebieden, ecologische infrastructuur;
- ▼ Categorie 5: Woningen gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur;

Door het verkrijgen van de ontwikkelingsmogelijkheden zullen er zichtwijzigingen voordoen ten opzichte van de huidige feitelijke toestand.

Het RUP werkt met overdrukken over het bestaande gewestplan. Ten opzichte van de huidige planologische toestand van het gewestplan zullen er zich bijgevolg planmatige wijzigingen voordoen, echter betreft het geen bestemmingswijzigingen.

De problematiek van de zonevreemdheid werd gecreëerd door de invoering van het gewestplan in de jaren zeventig. Tevens heeft de overheid eveneens sinds de invoering beperkte basisrechten (cfr. VCRO) voor deze vergunde of vergund geachte woningen gecreëerd. Deze basisrechten zijn zo opgevat dat ze de instandhouding van deze woningen sinds de jaren zeventig mogelijk maakte en dit in de toekomst eveneens ook nog mogelijk maakt. Door de uitvoering van het RUP heeft dit op vlak van de **huidige juridische toestand** geen gevolgen, daar deze percelen - huiskavels nooit werden gerealiseerd in functie van hun planologische toestand. Door de overdruk zal de onderliggende bestemming nog niet meteen ingevuld worden. De potenties voor de verdere planologische natuurinvulling worden met andere woorden niet gehypothekeerd. Het voorliggend RUP sluit een planologische natuurinvulling niet uit net zoals de huidige regelgeving rond zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied dit doet.

Ten opzichte van de basisrechten (cfr. VCRO) - **huidige juridische toestand** wordt in het RUP beperkte bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden geboden.

Aan deze woningen kunnen op vandaag enkel instandhoudingwerkzaamheden en verbouwingen binnen het bestaand volume uitgevoerd worden. Door het verkrijgen van de ontwikkelingsmogelijkheden zullen er zicht wijzigingen voordoen ten opzichte van de huidige juridische (basisrechten - cfr. VCRO) en feitelijke toestand. Het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden heeft even veel effect op zowel de huidige juridische toestand als de feitelijke toestand.

Omwille van de onnauwkeurige intekening van het gewestplan, vormt het bepalen of een woning al dan niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is, een belangrijk onderdeel van voorliggend RUP. Dit RUP wenst voor alle 'randgevallen' duidelijkheid te scheppen over de planologische ligging (zijnde in ruimtelijk kwetsbaar gebied gesitueerd of niet). Dit kan beschouwd worden als een afgeleide doelstelling van het RUP.

In wat volgt, worden de milieueffecten verduidelijkt en wordt er aangetoond dat er geen significante milieueffecten verwacht worden naar aanleiding van het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied'. Hierdoor wordt besloten dat het ruimtelijk uitvoeringsplan **niet van rechtswege plan-MER-plichtig is**.

Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige ruimtelijke uitvoeringsplannen dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken inzake eventuele plan-MER-plicht. In volgende paragrafen wordt het screeningsonderzoek, ook wel het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, gevoerd.

9.7 POTENTIËLE MILIEUEFFECTEN VAN HET PLAN

9.7.1 BODEM

De referentiesituatie wordt beschreven onder 6.2.2.1 Bodemkaart en Tabel 20.

Binnen de plangebieden zijn volgende bodemtypes aanwezig:

- Antropogeen: OB, ON ,OT;
- Bronnen: B;
- Droge zandleem: sLbx, wLba, (x)Lba
- Vochtige zandleem: Lcp, Ldp, Ldx, uLDx, wLda, wLDx, (x)Lda, (x)Ldc;
- Nat zandleem: Lhc, Lhp, wLhx;
- Droge leem: Aba1, AbB, Gbxt, (x)Aba;
- Vochtige leem: Aca, Aca1, Acp, Acp(c), Ada1, Adp, Adpb, uADa, wADa, (x)Aca, (x)Ada;
- Natte leem: Aep, Ahp, uAep;
- Klei-complexen: E;
- Vochtige klei: EDx; wEDx
- Natte klei: Eep.

Algemeen kan er verondersteld worden dat voor de bestaande zonevreemde woningen en bijhorende constructies de bodemkaart voor de meest vergraven delen van de plangebieden gedeeltelijk achterhaald is (door de bouw van de woningen en bijgebouwen, verhardingen, ...). Gezien de ontwikkeling van deze zonevreemde woningen sinds de opmaak van de bodemkaart, kan men ervan uitgaan dat bijkomende beperkte delen van de zonevreemde woningen ook als antropogeen kunnen worden aangeduid. De resterende gronden, voornamelijk de niet vergraven delen, zijn niet ingrijpend gewijzigd of vernield.

Door vergraven kan het bodemprofiel in het plangebied verstoord worden. Gezien het bodemprofiel van de antropogene bodems reeds ingrijpend gewijzigd of vernield is, worden geen significante negatieve effecten op de profielontwikkeling verwacht.

Voor de niet antropogene bodems (niet vergraven delen) kan een bijkomende verstoring van het bodemprofiel veroorzaakt worden. In hoofdzaak worden de bodems gekenmerkt door profielontwikkeling 'p' welke niet gevoelig zijn voor profielvernietiging en profielontwikkeling 'a' welke matig gevoelig zijn voor profielvernietiging. De primaire doelstelling van het RUP is het bestendigen van de bestaande zonevreemde woningen. Ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand zijn er weinig effecten gezien deze toestand reeds aanwezig is. Er kan gesteld worden dat er geen bijkomende effecten op de profielontwikkeling bij de bestendiging van de zonevreemdheid zal zijn.

Door uitvoering van het RUP wordt ook voorzien in bijkomende (beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden. Ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand kunnen er vergravingen gebeuren op de niet antropogene bodems. De zonevreemde woningen onder de categorie 1 en tot en met categorie 3 kennen iets ruimere ontwikkelingsmogelijkheden dan de zonevreemde woningen onder categorieën 4 en 5. Gezien de bodems gekenmerkt worden door hoofdzakelijk profielontwikkeling 'p' en 'a' kan gezegd worden dat de effecten op de profielvernietiging voor de categorie 1 tot en met categorie 3 beperkt negatief zijn en de effecten op de profielvernietiging voor de

categorieën 4 tot en met 5 zeer beperkt negatief zijn. Het RUP genereert dus geen significante effecten op vlak van profielvernietiging.

Gezien het RUP hoofdzakelijk de bestendiging van de bestaande toestand van de zonevreemde woningen voor ogen heeft, kan gesteld worden dat de afgeleide doelstelling van het RUP ondergeschikt is aan de hoofdzaak. Tevens gaat het in de stedenbouwkundige voorschriften over slechts een zeer beperkte bijkomende oppervlakte ten opzichte van de huidige feitelijke toestand. Globaal gezien worden de effecten op profielontwikkeling dan ook als zeer beperkt negatief ingeschat.

Verder worden de bodems gekenmerkt als zijnde gevoelig voor verdichting. Er zullen door de uitvoering van het RUP (beperkte uitbreidingen van de bestaande woningen en beperkte uitbreiding van verharding), ten opzichte van de huidige feitelijke toestand, voor alle categorieën, zeer beperkt negatieve effecten inzake verdichting optreden. Door de uitvoering van het RUP dienen er geen significante effecten op de bodemstructuur verwacht te worden.

Binnen de plangebieden zijn geen OVAM-dossiers gekend.

Binnen het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig of gepland die bodemverontreiniging met zich mee kunnen brengen. Er worden geen significante effecten verwacht inzake bodemverontreiniging.

De referentiesituatie voor gevoeligheid voor grondverschuivingen wordt beschreven onder 6.2.2.2 Gevoeligheid voor grondverschuivingen en Tabel 21. Van de zonevreemde woningen liggen 11 woningen binnen een zone die aangeduid is als zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen, 11 woningen met een hoge gevoeligheid en 10 woningen met een matige gevoeligheid.

Om eventuele effecten op grondverschuivingen te beperken of uit te sluiten worden plan ondersteunende maatregelen voorgesteld in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP:

- De omgevingsaanvraag dient bij een herbouw van een woning aan te tonen dat de aanvraag geen invloed zal hebben op of zal ondervinden van grondverschuivingen. Herbouw van een woning gelegen binnen een zone die een “zeer hoge” en “hoge” gevoeligheid heeft voor grondverschuivingen is niet toegelaten. Van deze voorwaarden kan afgeweken worden indien de omgevingsaanvraag een herbouw voorziet buiten de zone met “zeer hoge” en “hoge” gevoeligheid of indien op het moment van de omgevingsaanvraag aangetoond kan worden dat de woning niet (meer) in een zone met “zeer hoge” en “hoge” gevoeligheid voor grondverschuivingen gelegen is.
- Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen) is niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuur voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater.

De woningen aangeduid in een zone voor “zeer hoge” gevoeligheid voor grondverschuivingen zijn voornamelijk categorie 5 (5 woningen). Overigens komen nog 3 woningen van categorie 3 en 3 woningen van categorie 4 voor in een “zeer hoge” gevoeligheid. Binnen de “hoge” gevoeligheid is het eveneens categorie 5 met de meeste woningen (8 woningen). Overigens komen nog 2 woningen van categorie 3 en één woning van categorie 4 voor in een “hoge” gevoeligheid.

De effecten op de “zeer hoge” en “hoge” gevoelige zones zijn voornamelijk bij de categorie 5 te verwachten. Dit wordt tevens geregeld door de gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden van categorie 5 welke geen herbouw toelaat. Enkel wordt bij de woningen in de categorie 3 (Boterhoek 59, Boterhoek 65, Kleine Gastenhoek 5, Leberg 14 en Parkweg 7) herbouw toegelaten. De effecten op grondverschuivingen worden eerder beperkt

ingeschat en worden ondervangen door de plan ondersteunende maatregelen in de stedenbouwkundige voorschriften.

9.7.1.1 CONCLUSIE

Gezien de beperkte verstoring van de bodem, er slechts in beperkte mate (bijkomende) bebouwing (en verharding) toegelaten is binnen de plangebieden en een geen grote risico's ontstaat voor grondverschuivingen, worden er geen significante effecten verwacht inzake de discipline bodem.

Er zijn vanuit de discipline bodem geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

9.7.2 WATER

De beschrijving van de referentiesituatie, de kaart van de watertoets en de mogelijke effecten van voorliggend RUP zijn gebundeld in hoofdstuk 8.1 Watertoets.

De gronden gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn niet gesitueerd binnen waterwingebieden of beschermingszones type I, II of III. Daarnaast wordt binnen het plangebied geen oppervlaktewater gewonnen bestemd voor drinkwaterproductie.

In de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP worden maatregelen om waterresistent te bouwen, dit is het beperkt verhogen van het vloerpeil, steeds toegestaan.

9.7.2.1 CONCLUSIE

Indien de maatregelen vermeld in hoofdstuk 8.1 in acht worden genomen, zullen de gevolgen van het RUP ‘Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied’ op de waterhuishouding beperkt zijn en kan gesteld worden dat voorliggend plan geen significante nadelige effecten zal hebben op het watersysteem. Dit neemt echter niet weg dat bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning het advies aan de bevoegde instanties gevraagd moet worden.

Er zijn vanuit de discipline water geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

9.7.3 FAUNA EN FLORA

De referentiesituatie wordt beschreven in de hoofdstukken 6.2.2.4 Speciale Beschermingszones (zie Tabel 23), 6.2.2.5 Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) (zie Tabel 24) en 6.2.2.6 Biologische waarderingskaart (zie Tabel 25).

In het huidige onderdeel wordt ingegaan op de mogelijke effecten van voorliggend RUP op de biologische waarde van de plangebieden en hun omgeving. Voor een uitgebreide beoordeling van de effecten inzake de Speciale Beschermingszones en het Vlaams Ecologisch Netwerk wordt verwezen naar 9.4 Voortoets en passende beoordeling / verscherpte natuurtoets.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan betreft voornamelijk een bestendiging van de bestaande toestand met (beperkte) bijkomende ontwikkelingsperspectieven (zie 4.6 Inrichtingsprincipes per categorie en 4.7 Inrichtingsprincipes voor enkele specifieke woningen).

Het voorliggend RUP betreft hoofdzakelijk het bieden van de rechts- en woonzekerheid voor de zonevreemde woningen. **Ten opzichte van de referentiesituatie (huidige juridische (basisrechten - cfr. VCRO) en feitelijke toestand) kan gesteld worden dat de bestendiging van de bestaande feitelijke toestand effecten op de biologische waarde met zich meebrengt. Deze zijn niet aanzienlijk aangezien het gaat om reeds bestaande vergunde of vergund geachte woningen verspreid over het volledige grondgebied van Brakel.**

Daarnaast kan gesteld worden dat het overgrote deel van de zonevreemde woningen, meer specifiek het hoofdgebouw en haar directe omgeving (binnen de huiskavel en <30 m van het hoofdgebouw) gelegen zijn in biologisch minder waardevolle gebieden. Het gaat om voornamelijk de klassen van de karteringseenheden 'u', 'h' en 'k'. Respectievelijk betreft het

urbane gebieden, graslanden, en andere gekarteerde elementen (bv. hoogstamboomgaarden) en kleine landschapselementen (bv. taluds, houtkanten en of oude heggen, veedrinkpoelen).

Het ontbreken van bepaalde biologische waarde is mogelijks te wijten aan de aanwezigheid van de vergunde of vergund geachte woningen. De overheid gaf sinds de invoering van het gewestplan deze woningen beperkte basisrechten (cfr. VCRO) die de instandhouding van deze woningen mogelijk maakte.

In het RUP wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen gelegen in de gewenste nederzettingsstructuur (categorieën 1-2) en de gewenste natuurlijke structuur (categorieën 3-5). Woningen behorende tot de gewenste nederzettingsstructuur krijgen de meest ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden (uitbreiden tot 1000m³), terwijl woningen behorende tot de gewenste natuurlijke structuur beperkte ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden (uitbreiden tot maximum 200m³ voor categorie 4 en maximum tot 40m³ uitbreiding voor categorie 5) krijgen.

Door de bestendiging en gebiedsgerichte uitbreidingsmogelijkheden kunnen beperkt enkele natuurelementen op de huiskavel verdwijnen door het optrekken van constructies of de aanleg van verhardingen. Dit betreft echter steeds natuurlijke elementen van lokaal niveau. Bovendien worden in het RUP afstandsregels voor verhardingen en bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw opgelegd die een verregaande vertuining beperken en de natuurelementen in de ruimere omgeving ongemoeid laten.

De woningen onder de categorieën 1 tot en met 3 kunnen herbouwen op een gewijzigde plaats op voorwaarde dat de eindtoestand na herbouwen een betere ecologische en landschappelijke integratie oplevert en op voorwaarde dat onder meer de verplaatsing volgt vanuit redenen van goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt ook voorzien onder de categorieën 1 tot en met 5 dat, indien de mogelijkheid er is, herbouwd wordt in het deel van de huiskavel die buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied ligt. De huiskavels van de zonevreemde woningen onder deze categorieën kunnen beperkte effecten ten aanzien van de biologische waarden kennen op korte

termijn, doch wordt gesteld dat, gezien de betere ecologische en landschappelijke integratie van de herbouwde woning, er op langere termijn betere omstandigheden en effecten ten aanzien van de biologische waarden en biodiversiteit zich zullen voordoen dan voorheen.

Woningen in of grenzend aan VEN-gebied dienen via een omgevingsvergunning aan te tonen dat er rond de huiskavel of tegen de perceelsgrenzen grenzend aan het VEN-gebied een groenbuffer van minimaal 10 m aangelegd is of wordt, met uitsluiting langs de rooilijn en de strikt noodzakelijke toegangen. Het is belangrijk dat de aanleg van de groenbuffer gericht is op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Invasieve soorten dienen ten allen tijde voorkomen te worden. Kleine landschapselementen worden maximaal behouden en in stand gehouden. Een kwalitatieve aanplant onder de vorm van een houtkant kan zorgen voor een verruiming van aaneengesloten groene ruimtes. Ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand kan er zicht op termijn een verbetering optreden die te biologische waardering ten goede kan komen. Het bestendigen van de woning kan ten opzichte van de bestaande juridische toestand (basisrechten - cfr. VCRO) beperkt negatief aanzien worden.

De mogelijkheden opgenomen in het plan zijn niet van die aard dat het plan significante negatieve effecten zal hebben op de omliggende Speciale Beschermingszones (Natura 2000 – Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijngebied) of de VEN-gebieden (Vlaams Ecologisch Netwerk) (zie hoofdstuk 9.4 Voortoets en passende beoordeling / verscherpte natuurtoets).

De landschappelijke inpassing van de zonevremde woningen wordt beoogd door maatregelen op te leggen inzake bouwhoogte, typologie, bijgebouwen, streekeigen perceelsrandbegroeiing en zuivering van afvalwater.

Het bosdecreet blijft van toepassing. Dit betekent dat de stedenbouwkundige mogelijkheden die in het RUP geboden worden,

kunnen interfereren met de bos- en natuurwetgeving. De sectorale wetgeving blijft echter onverminderd van toepassing en kan niet door een RUP gewijzigd worden. Bij vergunningsaanvraag zal de aanvrager moeten aantonen dat de aanvraag niet in strijd is met bos- en natuurwetgeving.

9.7.3.1 CONCLUSIE

Door uitvoering van het RUP 'Zonevremde woningen in kwetsbaar gebied' wordt de bestaande feitelijke toestand bevestigd. Globaal gezien kan er gesteld worden dat er door uitvoering van het ruimtelijk uitvoeringsplan geen significant negatieve effecten verwacht worden.

Vanuit de discipline fauna en flora, meer specifiek de biodiversiteit, zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

9.7.4 LANDSCHAP, BOUWKUNDIG EN BESCHERMD ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

9.7.4.1 LANDSCHAPSBEELD

Binnen voorliggend RUP komen er ankerplaatsen voor (zie Tabel 17).

De plangebieden zijn gelegen in de traditionele landschappen 'Zwalmstreek' en 'Vlaamse Ardennen'. Binnen het traditioneel landschap 'Zwalmstreek' zijn de toekomstige beleidswenselijkheden als volgt omschreven:

- Vermijden van lintbebouwing en groeperen van de nieuwbouw bij bestaande kernen;
- vrijwaren van de kwaliteit van de open ruimte (visuele vervuiling);
- bestrijden bodemerrosie;
- herstellen en intact houden van de kleine landschapselementen en het bocagekarakter in de valleien.

Binnen het traditioneel landschap 'Vlaamse Ardennen' zijn de toekomstige beleidswenselijkheden als volgt omschreven:

- Vrijwaren van de kwaliteit van de open ruimte (visuele vervuiling);

- ▀ bestrijden bodemerosie en extreme betredingsdruk;
- ▀ herstellen en intact houden van de kleine landschapselementen en het bocagekarakter in de valleien.

De voorgenomen planopties (ten opzichte van de bestaande huidige toestand) brengen de beleidswenselijkheden in de plangebieden en de directe omgeving niet in het gedrang.

Er worden geen significant negatieve effecten inzake het landschapsbeeld verwacht.

9.7.4.2 BOUWKUNDIG EN BESCHERMD ERFGOED

Enkele in dit RUP opgenomen zonevreemde woningen staan op de inventaris bouwkundig erfgoed (zie Tabel 10).

Binnen het voorliggend RUP werden geen zonevreemde woningen opgenomen die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd zijn als monument of die krachtens decreet deel uitmaken van een definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht, gezien zij in kader van ontwikkelingsmogelijkheden beter beroep kunnen doen op art. 4.4.6 van de VCRO.

Geen van de opgenomen zonevreemde woningen liggen binnen de afbakening van een beschermd monument.

In voorliggend RUP grenzen twee zonevreemde woningen tegen een beschermd cultuurhistorisch landschap, het gaat om de woningen Hayestraat 5 en 10 in het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Hayesbos en Verrebeekvallei' (ID 15081).

Voor bovengenoemde zonevreemde woningen met erfgoedwaarde is steeds de vigerende wetgeving van toepassing.

Binnen het RUP zijn er geen zonevreemde woningen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen of binnen een beschermde archeologische site.

In het RUP worden aan de zonevreemde woningen met erfgoedwaarden, beschermd als monument of cultuurhistorisch landschap, of woningen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en/of de landschapsatlas, specifieke voorschriften gekoppeld. Het betreft een aantal algemene principes die de instandhouding en het behoud van het erfgoed stimuleren. De aanduiding van de woning als woning met cultuurhistorische waarde is geen bestemmingscategorie, maar een overdruk waarvan de stedenbouwkundige voorschriften bovenop de reeds bestaande voorschriften van toepassing zijn.

Het uitgangspunt is steeds dat het behoud, de kwaliteit en de schaal van de bebouwing en de erfgoedwaarden behouden blijven. Algemeen kan gesteld worden dat er maatregelen genomen worden ter vrijwaring van het onroerend erfgoed. Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet gemotiveerd worden dat de bestaande cultuurhistorische en architecturale beeldwaarde behouden blijft. Bij uitvoering van het RUP geldt de vigerende wetgeving archeologie.

Er kan gesteld worden dat door uitvoering van het RUP er geen negatieve impact verwacht wordt op het bouwkundig en beschermd erfgoed.

9.7.4.3 ARCHEOLOGIE

Het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' vormt (in zeer beperkte mate) het kader voor graafwerkzaamheden.

Daar waar zich de grootste wijzigingen ten aanzien van de referentiesituatie voordoen, is de kans op het verstoren van archeologie bij de realisatie van het plan relatief groter dan in de delen van het gebied die reeds verhard of verstoord zijn. Een beperkt deel van het plangebied is echter reeds vergraven. Door de uitvoering van voorgenomen planopties bestaat er altijd een mogelijke kans op verstoren van de aanwezige archeologische relicten.

Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om bijvoorbeeld op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. Zekerheid omtrent aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan alleen met specifiek onderzoek vastgesteld worden.

Op basis van de huidige wetgeving, met name het Onroerenderfgoeddecreet, dient op basis van drempelwaarden inzake bodemingrepen en inzake (perceels)oppervlakte van het plangebied nagegaan te worden of er al dan niet een archeologienota noodzakelijk is. De opmaak en onderzoek binnen de archeologienota's zal instaan voor de bescherming van de aanwezige archeologische sporen.

9.7.4.4 CONCLUSIE

Door uitvoering van het RUP 'Zonevremde woningen in kwetsbaar gebied' worden geen significant negatieve effecten op het landschapsbeeld van het plangebied verwacht. Er zijn geen significant negatieve effecten op het bouwkundig erfgoed. Indien er vergravingen gebeuren in het gebied, is aantasting van het archeologisch erfgoed mogelijk. Dit wordt ondervangen door de vigerende wetgeving.

Vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

9.7.5 MENS

9.7.5.1 RUIMTE EN FUNCTIES

Het voorliggend RUP bestaat erin de juridische rechts- en woonzekerheid te bieden aan de diverse, bestaande vergunde of vergund geachte zonevremde woningen. Er worden geen bijkomende woningen voorzien.

Omwille van de onnauwkeurige intekening van het gewestplan, vormt het bepalen of een woning al dan niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is,

een belangrijk onderdeel van voorliggend RUP. Dit RUP wenst voor alle 'randgevallen' duidelijkheid te scheppen over de planologische ligging (zijnde in ruimtelijk kwetsbaar gebied gesitueerd of niet). Dit kan beschouwd worden als een afgeleide doelstelling van het RUP.

Door de uitvoering van het RUP 'Zonevremde woningen in kwetsbaar gebied' worden binnen de plangebieden, afhankelijk van de categorie waaronder een zonevremde woning valt, geen tot bijkomende (beperkte) ontwikkelingen en/of bijkomende functies mogelijk ten opzichte van de in de VCRO opgenomen basisrechten voor zonevremde constructies. Het gaat om de toelating van beperkte aan het wonen verwante functies (kantoren, vrije beroepen en dienstverlening) en toeristische logies voor de woningen onder de categorieën 1 en 2. Daarnaast wordt om de verankering van de juridische rechts- en woonzekerheid de mogelijkheid tot uitbreiden van het bouwvolume voor de zonevremde woningen onder de categorieën 1 tot en met 5 vergroot in verschillende mate (categorie 1-3: tot 1000 m³, categorie 4: tot 200 m³, categorie 5: tot 40 m³) voorzien. Voor zonevremde woningen in categorieën 1 tot en met 3 wordt herbouw op een gewijzigde plaats onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Daarnaast wordt ook voorzien onder de categorieën 1 tot en met 5 dat, indien de mogelijkheid er is, herbouwd wordt in het deel van de huiskavel die buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied ligt. De visie ten opzichte van de bijgebouwen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften beperkt. Beide ontwikkelingsmogelijkheden werden aangepast om in die hoedanigheid die rechts- en woonzekerheid te kunnen bieden.

Ten opzichte van de bestaande juridische en feitelijke toestand zijn er door bovengenoemde beperkte mogelijkheden in alle waarschijnlijkheid beperkt negatieve effecten mogelijk met betrekking tot de ruimte en functies. Doch gaat het om aan het wonen inherente werken met het oog op het bestendigen en verzekeren van de woonfunctie.

Het voorliggend RUP voorzien geen bestemmingswijzigingen van de bestaande planologische toestand. Het RUP werkt met overdrukken over het bestaande gewestplan. De planologische toestand voor zowel de natuurbestemmingen als de agrarische bestemmingen werd in het verleden

zeker sinds de inwerkingtreding van het gewestplan niet gerealiseerd. Door de overdruk van het voorliggend RUP zal de onderliggende bestemming nog niet meteen ingevuld worden. De potenties voor de verdere planologische natuur of agrarische invulling worden met andere woorden niet gehypothekeerd. Het voorliggend RUP sluit een planologische natuur of agrarische invulling niet uit net zoals de huidige regelgeving rond zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied dit doet.

In de categorieën 1 en 2 worden beperkte complementaire nevenfuncties (kantoren, vrije beroepen, dienstverlening en toeristische logies) toegelaten. Ten opzichte van de bestaande juridische toestand worden voor deze nevenfuncties beperkte negatieve effecten verwacht. Mogelijks zullen deze nevenfuncties enkel voorkomen bij de iets grotere gebouwen – gebouwgroepen (>1000m³). Het overgrote deel van de woning heeft een volume rond 1000m³. Bijgevolg is de realisatie van een nevenfunctie onzeker gezien de 1000m³ enkel zal worden ingezet in functie van wonen.

Nevenfuncties bij woningen met cultuurhistorische waarde (woningen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed) werden reeds in de procedure tot opmaak van voorliggend RUP uitgesloten als plan ondersteunende maatregel. Deze woningen liggen namelijk meer afgelegen ten opzichte van de woningen in categorie 1 en 2 en zouden mogelijks met de nevenfuncties een impact kunnen hebben op het aanwezige natuur.

Er zullen geen significante effecten zijn ten aanzien van de ruimere omgeving ten opzichte van de bestaande **juridische en** feitelijke toestand. Er kan gesteld worden dat de effecten ten aanzien van de discipline ruimte en functies beperkt negatief beoordeeld worden daar het voorliggend RUP hoofdzakelijk erin bestaat juridische rechts- en woonzekerheid te bieden aan de diverse, bestaande vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen middels bestendiging en beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.

9.7.5.2 MOBILITEIT

Gezien dit ruimtelijk uitvoeringsplan hoofdzakelijk de bestendiging inhoudt van de bestaande toestand en er gewerkt wordt met overdrukzones zal er geen toename ontstaan van het aantal zonevreemde woningen of

woongelegenheden. Dit betekent dat binnen de overdrukzones bijzondere aanvullende voorschriften van toepassing zijn bovenop de geldende gewestplanbestemming. Bijkomende activiteiten zijn niet mogelijk voor de categorieën 3 tot en met 6, waardoor een significante stijging van het aantal verkeersbewegingen uitgesloten is.

Per bestaande woning wordt volgens de OVG een bestaande verkeersgeneratie van 7,31 autobewegingen/etmaal ingeschat (alleenstaande woning, gemiddelde gezinssamenstelling van 3 personen). Gezien de voornamelijk geïsoleerde ligging van deze woning wordt een 100% wagen gebruik verwacht.

Enkel in de categorieën 1 en 2 is een complementaire functiewijziging toegelaten mits deze maximaal 100m² vloeroppervlakte beslaat en waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de oppervlakte van de complementaire functie(s). Tevens zijn ook toeristische logies toegestaan. De parkeerbehoefte zal op eigen terrein afgewikkeld worden. Binnen deze gebieden kunnen de verkeersintensiteiten zeer beperkt stijgen. Zoals eerder vermeld zullen deze nevenfuncties enkel voorkomen bij de iets grotere gebouwen – gebouwgroepen (>1000m³). Het overgrote deel van de woning heeft een volume rond 1000m³. Bijgevolg is de realisatie van een nevenfunctie onzeker gezien de 1000m³ enkel zal worden ingezet in functie van wonen. Indien de nevenfunctie toch wordt gerealiseerd wordt op vlak van verkeersgeneratie op de bestaande verkeersgeneratie van de bestaande woning een gemiddelde verhoging van 2 inkomende en 2 uitgaande verplaatsingen verwacht. De bijkomende effecten naar aanleiding van de complementaire functie(s) worden beperkt negatief ingeschat.

De complementaire functie(s) van woningen aangeduid als categorieën 3 tot en met 6 zullen op vlak van mobiliteit meer invloed op de natuurwaarden hebben dan woningen aangeduid als categorieën 1 of 2. Deze woningen zijn namelijk niet gelegen bij een kern of een landelijk woonlint en liggen voornamelijk afgelegen. De reeds bestaande verstoring op vlak van mobiliteit is namelijk groter in de categorieën 1 of 2. Hierdoor werd beslist in de procedure tot opmaak van voorliggend RUP, als plan ondersteunende maatregel, geen nevenfuncties bij woningen met cultuurhistorische waarde

(woningen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed) toe te laten.

Daarbij wordt voor alle categorieën het uitbreiden van het bouwvolume van de zonevrije vergunde en vergund geachte woningen (volgens bepaalde stedenbouwkundige voorschriften) door de realisatie van het RUP mogelijk. Gelet op de aard en de kleinschalige omvang van de activiteiten en de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen beperkingen, wordt geen significante impact op de mobiliteit in de omgeving verwacht.

9.7.5.3 LUCHT

De beschrijving van de luchtkwaliteit in de omgeving gebeurt aan de hand van de beschikbare meetgegevens van ATMOSYS. Hierbij wordt gefocust op de concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), omdat het naleven van de Europese grenswaarden voor deze pollutanten het meest kritiek is in Vlaanderen.

Tabel 39 Huidige luchtkwaliteit 2013 (ATMOSYS)

PARAMETER	PLANGEBIED	GRENSWAARDE
NO ₂ -jaargemiddelde (µg/m ³)	21-25	40
PM ₁₀ -jaargemiddelde (µg/m ³)	21-25	40
Aantal dagen overschrijding PM ₁₀ -daggrenswaarde (=50 µg/m ³)	11-15	35
PM _{2,5} -jaargemiddelde	13-15	25 (20 in 2020)

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de bestaande luchtkwaliteit voldoet aan de vooropgestelde grenswaarden.

Voorts worden geen activiteiten met een sterk verkeersgenererend karakter toegestaan in de plangebieden. De impact op de mobiliteitssituatie blijft dus beperkt tot het bestemmingsverkeer. Door het bestendigen van de bestaande feitelijke toestand kan redelijkerwijze verwacht worden dat er enkel emissies ten gevolge van gebouwenverwarming en verkeer van en naar de plangebieden zullen ontstaan. Het betreft hier evenwel de gekende

componenten zoals CO₂, CO, NO_x, SO₂, fijn stof, VOS Deze emissies zijn zeer beperkt tot verwaarloosbaar.

Door de realisatie van het RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' zal dus geen aanzienlijke bijkomende luchtverontreiniging gegenereerd worden. Gezien de hoofdzakelijke bevestiging van de huidige toestand, worden er geen significante effecten ten aanzien van luchthinder verwacht.

9.7.5.4 HINDER

De visuele hinder ten gevolge van de ontwikkelingen van het RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' zal klein zijn. Het betreft in hoofdzaak de bestendiging van de bestaande situatie. Daarnaast maakt dit ruimtelijk uitvoeringsplan enkele bijkomende ontwikkelingen mogelijk (voor de categorieën 1-5, zie 9.7.5.1 Ruimte en functies). De visuele hinder hiervan is echter beperkt gezien de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften inzake de kavelinrichting: de aanleg van het terrein is gericht op de integratie in de omgeving, wat inhoudt dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten (voor de categorieën 1-5). Voor de zonevrije woningen in de categorieën 4 tot en met 6 wordt daarbij bepaald dat de erfscheidingen landschappelijk dienen afgewerkt te worden door middel van streekeigen aanplanting en het gebruik van gesloten afsluitingen niet is toegestaan. De afsluitingen voor de woningen onder de categorieën 1 tot en met 3 dienen te bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen. Ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand betekent dit weinig tot geen bijkomende negatieve effecten.

Het RUP bestendigt en voorziet activiteiten die gezien hun aard en omvang geen lichthinder met zich meebrengen. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat het plaatsen van verlichting beperkt dient te worden tot de woning en de onmiddellijke omgeving van de woning, waarbij de verlichtingsarmaturen oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht worden om diffuse lichtverstrooiing te voorkomen. Het plan heeft bijgevolg geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van licht.

Bijkomende geluidshinder wordt niet verwacht, aangezien het ruimtelijk uitvoeringsplan niet het kader vormt voor sterk verkeersgenererende activiteiten of andere vormen van geluidsproducerende bezigheden.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het plan, door het opleggen van stedenbouwkundige randvoorwaarden, geen aanzienlijk negatieve effecten heeft op de omgeving.

9.7.5.5 VEILIGHEID

Binnen het plangebied van het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' en binnen de gemeente Brakel zijn er geen Seveso-inrichtingen aanwezig. Het ruimtelijk uitvoeringsplan maakt de oprichting van een Seveso-inrichting binnen het plangebied niet mogelijk. Het RUP bestendigt en voorziet activiteiten die gezien hun aard en omvang geen impact zullen hebben op de gezondheid en veiligheid van de mens. Noch ten opzichte van de bestaande, noch ten opzichte van de planologische toestand zijn er effecten op de gezondheid en veiligheid van de mens te verwachten. Er wordt bijgevolg geen significante effecten verwacht inzake veiligheid.

9.7.5.6 CONCLUSIE

Er worden globaal geen significant negatieve milieueffecten verwacht vanuit de discipline mens.

9.8 OVERIGE ASPECTEN EN GLOBALE CONCLUSIE

Gezien de aard van het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' worden geen significant negatieve effecten verwacht inzake de milieuaspecten 'stoffelijke goederen' en 'energie- en grondstoffenvoorraad'.

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

Gelet op de ligging, de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten wordt geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen.

We kunnen besluiten dat het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied', dat het voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, niet onder de plan-MER-plicht, zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 17/4/2007, valt.

10 BIJLAGEN

ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT

De beslissing van de dienst MER inzake de plan-MER plicht is op heden nog niet bekend. Van zodra deze beschikbaar is, wordt ze hierna toegevoegd.

RVR-TOETS

AAN TE VULLEN

KAARTENBUNDEL