

**Bijlage 2: Advies Intergecoro Brakel-Horebeke betreffende het voorlopig aangenomen ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied" samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten**



**Gemeente Brakel-Horebeke**

**Intergemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening**

Aan de gemeenteraad van Brakel

**Uw bericht van:** 25 augustus 2023

**Uw kenmerk:** RUP\_45059\_214\_00005\_00001

**Advies uitgebracht op:** 27 september 2023

**Ons kenmerk:** 20230927\_RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied

### **Vraagstelling**

Advies Intergecoro Brakel-Horebeke betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied" samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten, naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

### **Inleiding**

Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen, in het bijzonder de wijziging bij decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarvan de teksten werden gecoördineerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in werking getreden op 1 september 2009

In toepassing van artikel 2.2.21. §5. van de VCRO bundelt en coördineert de Intergecoro Brakel-Horebeke alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement.

Als de Intergecoro Brakel-Horebeke geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 5 juni 2023 tot en met 4 augustus 2023. De uiterste datum om advies uit te brengen is 2 november 2023. Het advies wordt uitgebracht op 27 september 2023 binnen de gestelde termijn.

Er wordt ervoor geopteerd om per bezwaarschrift de erin vervatte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en bij de adviesvorming te betrekking, in plaats van de bezwaren te groeperen per onderwerp. Er bestaat echter geen decretale of wettelijke verplichting om elk individueel bezwaar op individuele wijze te behandelen. Het advies vormt een geheel en dient derhalve ook als dusdanig te worden gelezen.

### **Bundeling en onderzoek van de ontvankelijkheid van de ingekomen adviezen en bezwaarschriften**

Er werden twee (2) adviezen en vijf (5) bezwaren ontvangen die werden samengebracht en genummerd:

- Bijlage A: Advies Departement Omgeving;  
De Intergecoro Brakel-Horebeke beoordeelt het advies als regelmatig ingediend en derhalve **ontvankelijk**.
  - Bijlage B: Advies Deputatie;  
De Intergecoro Brakel-Horebeke beoordeelt het advies als regelmatig ingediend en derhalve **ontvankelijk**.
  - Bijlage C: Gebundelde bezwaren;
    - Terbeken 1, 3, 5;
    - Draaikonk 12;
    - Trimpont 14;
    - Categorie 6: Berendries 13A, Boterhoek 50, Ceutericklos 1, Donkerstraat 11, Fayte 100, Kammeland 8, Kammeland 10, Lobe 4, Lobe 5, Lobe 7, Perreveld 33, Perreveld 35, Pevenage 9, Pevenage 11, Pevenage 13, Pottenberg 21, Trimpont 3, Trimpont 5, Trimpont 14;
    - Omer Wattez.
- De Intergecoro Brakel-Horebeke beoordeelt alle bezwaarschriften als regelmatig ingediend en derhalve **ontvankelijk**.

### **Onderzoek van de opmerkingen en bezwaren van de Intergecoro Brakel-Horebeke n.a.v. de plenaire vergadering(en)**

#### **Advies Intergecoro Brakel-Horebeke - 27 november 2019:**

*"[...] Kelders zijn bouwtechnisch mogelijk in overstromingsgevoelige gebieden. Dit voorschrift kan mogelijks genuanceerd worden. Er wordt eveneens opgemerkt dat er in effectief overstromingsgevoelig gebied dan een compensatie nodig is voor de ruimte voor water die wordt ingenomen.*

*De voorzitter licht verder toe dat het RUP juridische zekerheid kan bieden voor bestaande woningen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Moest er in de toekomst een verstrenging gebeuren van de VCRO, behouden de woningen opgenomen in het voorliggend RUP de geboden rechtszekerheid en voorgestelde voorschriften.*

*De aanwezige leden stellen geen bezwaar te hebben tegen een gunstig advies voor het RUP "Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied".*

**Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke:** Het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften laat een kruipkelder toe om op deze manier geen overstromingsruimte in te nemen. Het verordenend deel van de stedenbouwkundige voorschriften bevat voorwaarden inzake waterveilig bouwen en compensatie voor verloren berging. De stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast en de opmerking is derhalve zonder voorwerp geworden.

#### **Advies Intergecoro Brakel-Horebeke - 11 augustus 2021:**

Een RUP moet rechtszekerheid bieden naar ontwikkelingsmogelijkheden. In de voorliggende documenten ontbreekt een screening van de bestaande (vergunde) toestand van de +/- 92 woningen, bijgebouwen en constructies. Bijgevolg zullen de eigenaars van de betreffende percelen weinig rechtszekerheid hebben bij de inwerkingtreding van het RUP omdat de screening pas tijdens de eerste vergunningsaanvraag zal gebeuren. Een screening is nuttig als nulmeting en legt de toestand anno 2021 vast. Daarbij zijn foto's van zowel de woning als van de woning in zijn landschappelijke omgeving erg nuttig en geeft het aan elke woning (het zijn er 92) een identiteit, waarover gemakkelijker kan gecommuniceerd worden dan met enkel en

louter adresgegevens, zoals nu opgenomen in het RUP. Deze nulmeting kan een interessant instrument zijn om het beleid inzake te kunnen opvolgen. Er wordt bijgevolg gesuggereerd om een voorafgaandelijke screening naar de hoofdzakelijk vergunde toestand uit te voeren voor de +/- 92 opgenomen panden;

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke: Aan deze opmerking is niet tegemoetgekomen. Vb. bij het Nationaal Geografisch Instituut (NGI) is het mogelijk om luchtfoto's op te vragen vanaf +/- 1940 waarbij de footprint zichtbaar is. Dit beeldmateriaal kan niet worden tegengesproken. De basis/essentie ontbreekt voor een beoordeling ten gronde over de bezwaren en opmerkingen i.v.m. het (hoofdzakelijk) vergund karakter (volumes, functies, gabarit,...). Deze opmerking blijft behouden voor de 67 panden die opgenomen werden in het RUP. Zie ook de opmerking in het advies van het Departement Omgeving van 9 juni 2023.

Alle woningen die in waardevol of kwetsbaar gebied liggen hebben een bepaalde cultuurhistorische waarde. Deze woningen liggen immers in de mooiste landschappen en zijn meestal van oudere datum en helpen het landschap en de streekgeschiedenis te verstaan, omwille van hun typologie (landhuisje, boerenwoning, hoeve,...). Het zijn geprivilegieerde plekken omwille van de rust, de natuurwaarde, het zicht en het landschap. Door een heersende/bestaande verschijningsvorm op te leggen bij herbouw of verbouwing kunnen voornoemde waarden ook voor de bezoekers van de streek in de toekomst gehandhaafd worden. Het RUP gaat te veel uit van de individuele rechten en te weinig van de collectieve waarden en rechten van bezoekers en bewoners van de streek. Het RUP laat de kans dat er binnenkort overal Spaanse villa's of blokkendozen oprijzen en dat moet ten alle tijden vermeden worden. Het RUP moet stimulansen inbouwen om verantwoord en landschappelijke te integreren. In de voorliggende documenten wordt er over het architecturale geen uitspraak gedaan en ontbreekt het aan beeldmateriaal van de bestaande toestand. Het aantal bouwlagen is volledig vrij. Het is wenselijk om de huidige typologie te behouden en beeldmateriaal toe te voegen. Bij herbouw wordt voorgesteld om de verschijningsvorm maximaal te behouden;

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke: Enkel een verwijzing in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften dat voor woningen met cultuurhistorische waarde het behoud van de bestaande harmonische samenhang en architecturale beeldwaarde van het gebouw voorop staat, volstaat niet. Er ontbreekt nog steeds een onderzoek naar de bestaande toestand door middel van beeldmateriaal, volumevermelding, omschrijving van het gabarit en de functie, verhardingstoestand,... Aan deze opmerking is niet tegemoetgekomen. Deze opmerking blijft behouden.

Het mooie landschapspark Vlaamse Ardennen wordt niet in kaart gebracht en bijgevolg ontbreekt de kans om het landschap te sturen. Er wordt enkel gestreefd naar maximalisatie. Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling dient te worden beheerd zonder dat de behoeften van de bezoekers, toekomstige generatie in het gedrang wordt gebracht;

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke: Aan deze opmerking is niet tegemoetgekomen. Deze opmerking blijft behouden.

De basisprincipes waarop de uitbreidingsmogelijkheden zijn gestoeld, zijn enkel juridisch en niet landschappelijk. Voor de categorieën 1 en 2 is een uitbreiding tot 1000 m<sup>3</sup> nog aanvaardbaar, maar voor de overige categorieën dient een stimulans te worden gegeven op een andere manier. Men laat een kans liggen om de transformatie van de 92 zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied een duurzame en ecologische toekomst te geven. Het mag niet enkel gaan over maximalisatie, maar over impact. Noties van circulair bouwen (wat inhoudt dat er moet gestreefd worden om te verbouwen ipv af te breken) ontbreken. Noties en stimulansen om compact te bouwen (en dus niet eindeloos uit te breiden tot 1000m<sup>3</sup>) ontbreken. Een beperkt volume opleggen zou een eerste stap kunnen zijn in de bewustwording dat er niet eindeloos in de open ruimte kan worden uitgebreid;

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke: Aan deze opmerking is niet tegemoetgekomen. Deze opmerking blijft behouden.

De verhardingen worden niet gespecificeerd naar waterdoorlaatbaarheid. Alle soort verhardingen zijn toegelaten van beton tot kiezel. Omwille van de ligging binnen kwetsbare gebieden is het wenselijk om enkel waterdoorlatende, waterpasserende verharding mogelijk te maken met een waterdoorlatende fundering;

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke: In het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften wordt vermeld dat er gebruik moet worden gemaakt van waterdoorlatende verhardingen (dus ook funderingslagen). In het verordenend deel van de stedenbouwkundige voorschriften wordt vermeld dat bij de aanleg van verhardingen het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Opmerking is derhalve zonder voorwerp geworden.

Een streekeigen beplanting dient voor elke categorie te worden voorzien;

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke: In het verordenend deel van de stedenbouwkundige voorschriften wordt vermeld dat beplantingen uitsluitend dienen te gebeuren met streekeigen en standplaatsgebonden vegetatiesoorten. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Opmerking is derhalve zonder voorwerp geworden.

De afsluitingen moeten natuurlijker worden en in hoogte beperkt. Enkel hagen met streekeigen beplanting te voorzien omwille van het homogeniserende karakter en om een betere overgang te waarborgen tussen het waardevolle en kwetsbare landschap met grote natuurwaarde en de woonkorrel;

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke: In overstromingsgebieden is het niet toegelaten om onderaan elementen te voorzien die de vrije doorstroming van het water verhinderen. Afsluitingen dienen te bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen. Gesloten afsluitingen worden niet toegestaan. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Opmerking is derhalve zonder voorwerp geworden.

Er is een tegenstrijdigheid voor de herbouw van de woningen gelegen binnen een "zeer hoge" gevoeligheid voor grondverschuivingen. Bij een vreemde oorzaak kunnen deze woningen niet meer herbouwen door het huidig stedenbouwkundig voorschrift;

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke: Ook bij "zeer hoge" gevoeligheid voor grondverschuivingen is bij een vreemde oorzaak herbouw toegelaten. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Opmerking is derhalve zonder voorwerp geworden.

Voor de woningen Hayestraat 5 en 10 dient het vorig advies van het Agentschap Natuur en Bos te worden gevolgd, in die zin dat beide woningen in dezelfde categorie dienen te worden ondergebracht. Van Oost (dichter bebouwingslint) naar West (minder bebouwingslint) komt je eerst woning Hayestraat 5 tegen. Bijgevolg lijkt het logisch om de categorie 3 te nemen. Anders ga je van een lagere categorie (5) terug naar een hogere categorie (3).

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke: Hayestraat 5 en 10 werden beide opgenomen in categorie 5. Aan deze opmerking is tegemoetgekomen. Beide panden werden opgenomen in dezelfde categorie. Zie echter bezwaar Categorie 6 waarbij de opmerking over de bepaling van de categorisering wordt ingewilligd. Opmerking is derhalve gedeeltelijk zonder voorwerp geworden.

## Onderzoek van de ingekomen bezwaren

Het advies Departement Omgeving en het advies Deputatie wordt integraal overgenomen.

**Bijlage A - Advies Departement Omgeving:**

Op 9 juni 2023 werd een **voorwaardelijk gunstig advies** uitgebracht: "

Het voorontwerp van RUP beoogt het geven van ontwikkelingsperspectieven voor hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het voorliggend RUP omvat ontwikkelingsperspectieven voor 67 huiskavels met een zonevreemde woning die gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RUP werkt met overdrukken over het bestaande gewestplan wat inhoudt dat geen bestemmingswijzigingen worden voorzien ten opzichte van de bestaande planologische toestand. In algemene zin stelt het departement Omgeving dat het versoepelen van de bouwmogelijkheden voor woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied slechts kan verantwoord worden als daar uit de feitelijke situatie gegronde redenen voor bestaan. We wijzen daarbij op het doelstellingen artikel 1.1.4. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

"De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit."

Als afgeleide doelstelling wenst dit RUP voor alle randgevallen duidelijkheid te scheppen over de planologische ligging (zijnde ruimtelijk kwetsbaar gesitueerd of niet). We beklemtonen dat de verordenende delen van een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaan uit het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Uitspraken in de toelichtingsnota over de planologische situering van zonevreemde woningen, het al dan niet vervallen zijn van een verkavelingsvergunning of het hoofdzakelijk vergund (geacht) zijn van een woning zijn uitsluitend informatief en hebben geen enkele doorwerking naar het vergunningenbeleid. Meer concreet zal de vergunningverlenende overheid zich bij een aanvraag tot omgevingsvergunning moeten buigen over de planologische situering en bij grensdiscussies haar beslissing hieromtrent moeten motiveren. Het advies van het departement Omgeving beperkt zich in deze fase uitsluitend tot de huiskavels van woningen waaraan bijkomende ontwikkelingsperspectieven zijn geboden in het grafische plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Ten opzichte van de plenaire vergadering is de planningscontext gewijzigd. Zo moet de gemeente ook rekening houden met het ontwerp van provinciaal ruimtelijk beleidsplan (pRBP) Oost-Vlaanderen dat op 22 maart 2023 voorlopig is vastgesteld door de provincieraad. De toelichtingsnota dient worden aangevuld met de relevante bepalingen uit de beleidskaders van het ontwerp-pRBP die kunnen doorwerken op dit plan.

De gemeente Brakel is volgens de selecties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) volledig gelegen in het buitengebied. Conform het principe van gedeconcentreerde bundeling kan een verdere toename van de verspreide bebouwing in het buitengebied niet worden aanvaard. In overeenstemming daarmee bepalen de voorschriften dat ze enkel toepasbaar zijn op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woningen en dat bijkomende woongelegenheden (behoudens een zorgwoning) niet mogelijk zijn. Voor sommige woningen is niet duidelijk of ze al dan niet hoofdzakelijk vergund zijn. Het is weinig zinvol om niet hoofdzakelijk vergunde woningen mee te nemen in een dergelijk RUP als bij voorbaat al blijkt dat de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften niet kunnen

worden toegepast. Zorgvuldig onderzoek is m.a.w. aangewezen om te vermijden dat bij de eigenaars van deze woningen verkeerde verwachtingen worden geschapen. We betreuren dat de gemeente niet is ingegaan op onze suggestie om een dergelijke grondige screening te maken.

De betrokken deelplannen zijn alle gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RSV bepaalt dat voor de natuurlijke structuur een gebiedsgericht beleid wordt gevoerd dat streeft naar de aanduiding van een samenhangend en georganiseerd geheel van gebieden. In deze gebieden van de natuurlijke structuur wordt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur gestimuleerd rekening houdende met de specifieke biologische waarde, de toekomstmogelijkheden, de bestaande gebruiksvormen en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. De uitwerking van deze natuurlijke structuur gebeurde tijdens het AGNAS-proces.

In uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Vlaamse Ardennen (AGNAS). Op 8 mei 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 29.000 ha agrarisch gebied en een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

De toelichtingsnota geeft op p. 97 aan welke woningen gelegen zijn in herbevestigd gebied. Op de relatie van de zonevreemde woningen met de zones waar het Vlaamse Gewest overweegt om een gewestelijk RUP op te maken is evenwel nog steeds niet ingegaan. We vragen dat de toelichtingsnota op dit punt wordt aangevuld. We wijzen het gemeentebestuur erop dat een later gewestelijk RUP de voorschriften van het gemeentelijk RUP kan opheffen. De relatie met het operationeel uitvoeringsprogramma van het Vlaams Gewest is bijgevolg een essentieel onderdeel van de beschrijving van de planningscontext.

De toelichtingsnota legt de relatie met de bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Brakel. Het gemeentebestuur verantwoordt de afwijkingen op het richtinggevende gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De afweging hiervan is in de eerste plaats een lokale aangelegenheid.

De toelichtingsnota bouwt voort op de indeling van de zonevreemde woningen uit het GRS. De zonevreemde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. Voor de woningen in categorie 6 die zowel deel uitmaken van VEN als van habitatrichtlijngebied en die bijgevolg gelegen zijn in de meest kwetsbare zone van de natuurlijke structuur van Vlaanderen werd n.a.v. het plenair overleg beslist om ze uit te sluiten van de voorlopige vaststelling. Enkel volgende categorieën zijn weerhouden bij de voorlopige vaststelling:

- 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 natuurverbindingsgebieden, verweingsgebieden, ecologische infrastructuur;
- Categorie 5: Woningen gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur;

Afhankelijk van de categorie waaronder de huiskavel met zonevreemde woning wordt ingedeeld worden bijkomende ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de in de VCRO opgenomen basisrechten voor zonevreemde 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 de mogelijkheid tot uitbreiden van het bouwvolume voor de zonevreemde woningen vergroot en dit in verschillende mate al naargelang de categorie (categorie 1-3: tot 1000 m<sup>3</sup>, categorie 4: tot 200 m<sup>3</sup>, categorie 5: tot 40 m<sup>3</sup>). Voor zonevreemde woningen in categorieën 1 tot en met 3 wordt herbouw al dan niet 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. Verder worden ontwikkelingsperspectieven voorzien op vlak van bijgebouw en tuinrichting.

Het voorontwerp van RUP voorziet in bijkomende mogelijkheden voor woningen met cultuurhistorische waarde. Het voorschrift houdt een aantal beperkende maatregelen in ter vrijwaring van de erfgoedwaarde. Ons bestuur kan deze doelstelling mee onderschrijven.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering wees het departement Omgeving het gemeentebestuur op het belang van de doorwerking van de watertoets. Met het Besluit van de Vlaamse Regering van 25/11/2022 en de recente omzendbrief OMG/2022/1 werden deze bepalingen onlangs nog scherper gesteld. Enerzijds geeft het nieuwe uitvoeringsbesluit éénduidig weer aan welke instanties advies moet gevraagd worden in het kader van de watertoets. Anderzijds houdt het nieuwe uitvoeringsbesluit in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. Ondanks de evaluatie in de toelichtingsnota stellen we toch ernstige verschillen vast tussen de oude en de nieuwe watertoetskaarten.

De watertoets uit het decreet integraal waterbeleid is een instrument dat ervoor moet zorgen dat projecten, plannen en programma's geen schadelijke effecten op het watersysteem teweegbrengen. Het gaat zowel om effecten op de kwantiteit als kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater, maar ook op de structuurkwaliteit van waterlopen en de aanwezigheid van watergebonden natuur. Het decreet Integraal Waterbeleid bepaalt immers dat geen schadelijke effecten op het watersysteem mogen ontstaan of dat ze zo veel mogelijk moeten worden beperkt bij het goedkeuren van vergunningen of plannen of programma's.

De nieuwe omzendbrief OMG/2022/1 beklemtoont dat in de gebieden met een middelgrote overstromingskans door fluviale overstromingen en in vergelijkbare situaties bij pluviale overstromingen zowel op planniveau als op vergunningenniveau moet worden ingezet op het vermijden van nieuwe knelpuntgebieden. De omzendbrief vraagt om een consequent beleid te hanteren binnen overstromingsgevoelige gebieden met een middelgrote kans op overstromingen die voorsnog een zachte bestemming hebben en niet of minder conflicteren met het watersysteem.

In uitvoering van de Europese overstromingsrichtlijn en de doelstellingen van het Waterwetboek moet worden ingezet worden op het verminderen of terugdringen van de overstromingsrisico's. In de fluviale overstromingsgebieden met een middelgrote overstromingskans waar nog wordt gebouwd, dienen de bouwmogelijkheden op een overstromingsrobuuste wijze, zoals hierboven aangegeven, ingevuld te worden. Het kunstmatig opdrijven van deze bouwmogelijkheden, bovenop wat in principe bebouwbaar is, is in deze gebieden geen gewenste evolutie.

Een specifiek geval voor het terugdringen van overstromingsrisico's vormen volgens de nieuwe omzendbrief renovaties en verbouwingen. Door het opwaarderen van een gebouw of het verder uitbreiden van een gebouw, zal zonder bijkomende maatregelen het overstromingsrisico stijgen. De overstromingskans blijft immers gelijk, maar de schade als gevolg van deze overstroming neemt toe. Dit is niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid, zodat conform hoofdstuk 3, maatregelen moeten genomen worden om het schadelijk effect te beperken.

Op basis van artikel 5,6° en artikel 6,10 ° uit het DIWB en het principe uit het RSV dat stelt dat het fysisch systeem ruimtelijk structurerend is, moet men gebiedsgericht in elk ruimtelijk plan- proces het waterbergend vermogen vrijwaren met als doel het schadelijk effect te voorkomen of te beperken en er geen bij te creëren. Een RUP moet bijgevolg een verbetering inhouden en kan niet ten koste gaan van de waterproblematiek of de waterproblematiek erger maken. In die zin kan het RUP voor de woningen in overstromingsgevoelig gebied geen aanleiding vormen om bijkomende verregaande ontwikkelingsperspectieven toe te kennen in zones waarvan de kans op overstromingen significant is. Hoewel in de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen zijn ingeschreven om de wateroverlast te beperken en reliëfwijziging tegen te gaan dient de gemeente zich ervan bewust te zijn dat deze huiskavels momenteel niet bestemd zijn als woongebied en enkel mogelijkheden tot verbouwing kennen. Uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup> en herbouw zijn bijgevolg onverantwoord waarvan het grootste deel van de huiskavel gelegen is in een zone met een middelgrote kans op overstromingen. De huiskavels van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 27 en 35 (categorie 1) en Evensveldstraat 16 (categorie 3) liggen quasi volledig in een gebied met een middelgrote kans op pluviale overstromingen. De melding dat de watersituatie voor de woningen in de Oude Blekerijstraat zou zijn opgelost door de omleiding van de Dorrebeek in 2014 is vooral van belang voor de beoordeling van de fluviale overstromingskans maar weegt niet op tegen de duidelijke risico's die gepaard gaan met pluviale overstromingen. De betrokken huiskavels zijn gelegen in een vlak tot licht hellend gebied en hebben niet-infiltratiegevoelige bodems waardoor het regenwater achteraf niet goed kan indringen of wegtrekken. Het toelaten van herbouw op deze huiskavels strijdt bijgevolg met bovenvermelde principes. **Om die redenen vragen we om de huiskavels van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 35 en Evensveldstraat 16 onder te brengen in categorie 5.**

In het RUP is één habitatrictlijngebied gelegen, m.n. 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'. Sommige woningen zijn gelegen in of in de nabijheid van dit habitatrictlijngebied. De toelichtingsnota van het RUP omvat een passende beoordeling in de zin van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Andere woningen zijn gelegen in VEN of in de nabijheid ervan. Voor deze woningen werd een verscherpte natuurtoets opgemaakt.

Artikel 36 ter § 4 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu stelt o.m. dat de overheid die over een plan moet beslissen, het plan slechts mag goedkeuren indien het plan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken. De bevoegde overheid draagt er steeds zorg voor dat door het opleggen van voorwaarden er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan ontstaan. Zij houdt daarmee o.m. rekening met de passende beoordeling of de in het advies van de administratie bevoegd voor natuurbehoud voorgestelde compenserende maatregelen en actieve instandhoudingsmaatregelen.

De impact van deze individuele woningen op habitatrictlijngebied en/of VEN wordt in sterke mate bepaald door afvalwater en verdroging. De algemene voorschriften zouden in die zin moeten bepalen dat de bijkomende mogelijkheden uit de specifieke voorschriften pas mogelijk zijn wanneer de woningen worden aangesloten op de riolering of een IBA, al dan niet voorafgaand aan de verbouwings- en uitbreidingswerken en voor woningen die niet aan grondwaterwinning doen.

Voor de woningen die gelegen zijn in VEN en habitatrictlijngebied geldt dat de sectorale randvoorwaarden uit het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu blijven gelden, ook na de eventuele definitieve vaststelling van het RUP. Het is dus zaak om de stedenbouwkundige voorschriften voor deze woningen af te stemmen op de sectorale randvoorwaarden om geen verkeerde verwachtingen bij de eigenaars/bewoners te scheppen. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften gaan grotendeels in op de randvoorwaarden die blijken uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos n.a.v. de plenaire vergadering. Wel vroeg het Agentschap om sluitend voor alle woningen op te nemen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond (met een bewijs van de rioolbeheerder) dat het afvalwater gezuiverd wordt, hetzij in een zuiveringsinstallatie van Aquafin, hetzij door een IBA. Om ervoor te zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen effectief worden bereikt kan de vraag van het agentschap voor Natuur en Bos mee worden onderschreven door het departement Omgeving. Bijkomende mogelijkheden voor zonevreemde woningen zijn pas aanvaardbaar vanaf het moment dat het afvalwater effectief wordt gezuiverd.

De woning **Boterhoek 65** ligt ter hoogte van de grens natuurgebied met landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woning paalt aan VEN en habitatrictlijngebied en ligt op het einde van een weg. Bijkomende uitbreidingsmogelijkheden voor deze woning kan een impact hebben op het achtergelegen VEN en habitatrictlijngebied. Omwille van deze ligging werd op het plenair overleg zowel door het departement Omgeving als door het Agentschap voor Natuur en Bos voorgesteld om deze woning in te delen in categorie 5. Gezien de grenslijn tussen natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied de woning doorkruist en gezien de omvang van de woning argumenteerde het gemeentebestuur dat een indeling in categorie 3 eerder aangewezen is. Als milderende maatregel schrijft zij voor deze woning in dat een 10 m brede houtkant moet worden voorzien langs de zuidgrens van percelen 5<sup>e</sup>, afd., sectie C, 353/2E, 355A en 357F. Gezien het grafisch plan enkel betrekking heeft op perceel 357F kan het stedenbouwkundig voorschrift evenwel enkel doorwerken op dit perceel. De voorgestelde milderende maatregel is bijgevolg onhaalbaar. Ons departement blijft bij haar standpunt dat de categorisering van deze woning dient worden bijgesteld naar categorie 5. We wijzen bovendien ook op de gevoeligheid voor grondverschuivingen (infra) die dit standpunt bevestigt.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren (dat is de wisselwerking tussen de fysische dragers en de menselijke activiteiten) resulteert in een specifiek landschap. De onderlegger van deze structuren is het fysisch systeem, het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. Specifiek voor de gemeente Brakel geldt dat er een problematiek van grondverschuivingen is gekend. In ons advies naar aanleiding van de plenaire vergadering werd hieromtrent een bijkomend onderzoek gevraagd.

Naar aanleiding van de eerste plenaire vergadering werd het dossier aangevuld met een onderzoek naar woningen die gelegen zijn in zones die gevoelig zijn voor grondverschuivingen. De gemeente heeft de kaartlaag met de zonevreemde woningen op de kaartlaag met de zones gevoelig voor grondverschuivingen gelegd. 20 woningen zijn gelegen in een zone met een zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen, 13 met een hoge gevoeligheid, 14 met een matige gevoeligheid en één woning met een lage gevoeligheid. Van de woningen in of in de nabijheid van een hoge tot zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen en die tevens gelegen zijn in of in de nabijheid van gekarteerde bodemverschuivingen zijn er 4 gelegen in een categorie (1, 2 en 3) die ook herbouw van woningen toelaat, m.n. **Boterhoek 59, Boterhoek 65, Kleine Gastenhoek 5 en Leberg 14**. Vijf woningen (**Miegelweg 1, Bijstierstraat 1, 2, 3 en 4**) krijgen nog een substantiële uitbreidingsmogelijkheid van 200 m<sup>3</sup> (categorie 4).

De problematiek inzake grondverschuivingen dient in zijn globaliteit worden benaderd. De ruimtelijke context van de woningen is zeer relevant om de gevoeligheid voor grondverschuivingen in te schatten. In principe kunnen daar zelfs zones met matige gevoeligheid niet bij worden genegeerd alsook de reeds gekarteerde grondverschuivingen. De oplossing die de gemeente naar voor schuift, m.n. een voorschrift dat stelt dat herbouw van een woning binnen een zone die een "zeer hoge" en "hoge" gevoeligheid heeft tenzij men de herbouw voorziet buiten de zone met een "zeer hoge" en "hoge gevoeligheid" of indien men aantoot op het moment van de omgevingsaanvraag dat de woning niet meer in een zone met een "zeer hoge" en "hoge" gevoeligheid gelegen is niet rechtzeker en in de feiten zelfs onhaalbaar gezien de grondverschuivingsgevoeligheid voor een huiskavel niet kan wijzigen. Door het herbouwen van de woning of het substantieel uitbreiden van de woning neemt de kans op grondverschuivingen enkel toe, o.m. omwille van de noodzakelijke bodemingrepen in functie van fundering. Zelfs bij een gelijkblijvende kans neemt de potentiële schade toe. Zonder onderbouwde geotechnische studie die de grondverschuivingsgevoeligheid van de huiskavels concreet inschat lijkt het herbouwen en substantieel uitbreiden van woningen in zones met hoge en zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen en in de buurt van gekarteerde grondverschuivingen niet te verantwoorden en in strijd met het principe dat het fysisch systeem in het buitengebied structurend is voor ontwikkelingen. **We vragen om die redenen om minstens de woningen uit categorieën 1 tot en met 4 (Boterhoek 59 en 65, Kleine Gastenhoek 5, Leberg 14, Bijstierstraat 1,2,3 en 4, Miegelweg 1) die gelegen zijn in een zone met een hoge tot zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen toe te wijzen aan categorie 5.**

Algemeen kunnen voorschriften niet inhouden dat woningen worden herbouwd buiten de contouren van het grafisch plan. De 'verschuiving van woningen' naar niet ruimtelijk kwetsbaar gebied om te kunnen voldoen in een betere ecologische en landschappelijke integratie is, gelet op de gewestplangrens, slechts mogelijk in een beperkt aantal gevallen. In geen geval mag dit evenwel een herindeling op vlak van categorisering betekenen. De indeling in categorieën is immers het resultaat van een afweging van de feitelijke omgevingsfactoren en niet van de juridische situatie.

De bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften:

"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 van de huiskavel. In dit geval is de vigerende wetgeving voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied van toepassing.

Woningen die in een risicozone voor overstromingen liggen, dienen bij herbouw de nodige maatregelen te treffen om waterresistent te bouwen." dient om die redenen worden geschrapt in artikel 4 en artikel 5.

Conclusie:

Het departement Omgeving stelt vast dat te weinig rekening is gehouden met haar bemerkingen naar aanleiding van het plenair overleg. Tegelijkertijd is de beleidscontext de afgelopen 2 jaar gewijzigd, o.m. door het invoeren van een verstrengde watertoets. Gezien het in deze fase van de procedure niet meer mogelijk is om bijkomend onderzoek te plegen (bv. geotechnisch onderzoek rond het fenomeen van grondverschuivingen) en nog slechts beperkte wijzigingen aan het dossier kunnen worden doorgevoerd kan het departement Omgeving slechts akkoord gaan met het voorliggend plan onder de strikte voorwaarde dat volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- De huiskavels van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 35, Evensveldstraat 16, Boterhoek 59, 65, Kleine Gastenhoek 5, Leberg 14, Bijstierstraat 1, 2, 3, 4 en Miegelweg 1 dienen worden ondergebracht in categorie 5. De resultaten van het beperkte omgevingsonderzoek zorgen dat de categorisering naar beneden moeten worden bijgesteld.

- De bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften:

"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 van de huiskavel. In dit geval is de vigerende wetgeving voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied van toepassing.

Woningen die in een risicozone voor overstromingen liggen, dienen bij herbouw de nodige maatregelen te treffen om waterresistent te bouwen." dienen worden geschrapt in artikels 4 en 5.

- In de algemene stedenbouwkundige voorschriften moet volgende bepaling worden op- genomen:

"Een eventuele omgevingsvergunning in uitvoering van dit RUP kan slechts worden verleend als bij de aanvraag van een omgevingsvergunning is aangetoond dat het afvalwater gezuiverd wordt." Toelichtend kan hierbij worden vermeld dat dit kan gebeuren aan de hand van een bewijs van de rioolbeheerder, hetzij in een zuiveringsinstallatie van Aquafin, hetzij door een IBA.

Verder dient in de planningscontext de relatie met AGNAS en het ontwerp van pRBP Oost- Vlaanderen worden geduid en dienen de voorschriften worden gescreend op vlak van juridisch-technische haalbaarheid."

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke:

Er wordt nota genomen van enkele algemene opmerkingen.

De opmerking over de screening van het hoofdzakelijk vergund karakter wordt bijgetreden. Zie motivering advies Intergecoro Brakel-Horebeke van 11 augustus 2021.

Omwille van de watergevoeligheid wordt geadviseerd de percelen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25 en 35 én Evensveldstraat 16 onder te brengen in categorie 5, in die mate dat ook tegemoet wordt gekomen aan het bezwaar Categorie 6 over de bepaling van de categorisering.

Omwille van de ligging, zoals gemotiveerd in het advies van de Deputatie, wordt geadviseerd Boterhoek 65 onder te brengen in categorie 5, in die mate dat ook tegemoet wordt gekomen aan het bezwaar Categorie 6 over de bepaling van de categorisering.

Omwille van de gevoeligheid voor grondverschuivingen wordt geadviseerd de percelen Boterhoek 59; Kleine Gastenhoek 5; Leberg 14; Bijstierstraat 1, 2, 3, 4 én Miegelweg 1 onder te brengen in categorie 5, in die mate dat ook tegemoet wordt gekomen aan het bezwaar Categorie 6 over de bepaling van de categorisering.

Er werd rekening gehouden met de geactualiseerde overstromingsgevaarkaarten, en de omzendbrief OMG/2022/1, in werking getreden op 1 januari 2023. Zie scopingsnota pagina 116-122. De algemene stedenbouwkundige voorschriften bevatten verordenende voorschriften i.v.m. maatregelen inzake verdroging, maximale waterinfiltratie op eigen terrein, waterveilig bouwen en compensatie voor verloren berging. Bijkomend kan worden gesteld dat ieder omgevingsdossier moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en het decreet Integraal Waterbeleid, al dan niet binnen een RUP gelegen.

De bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften - *“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 van de huiskavel. In dit geval is de vigerende wetgeving voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied van toepassing.*

*Woningen die in een risicozone voor overstromingen liggen, dienen bij herbouw de nodige maatregelen te treffen om waterresistent te bouwen.”* – dienen te worden geschrapt in artikels 4 en 5. Er bestaat immers geen rechtsgrond om te herbouwen van een ruimtelijk kwetsbaar gebied naar een niet ruimtelijk kwetsbaar gebied overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Zie ook de opmerking over de screening op juridisch-technische haalbaarheid van de stedenbouwkundige voorschriften.

In de algemene stedenbouwkundige voorschriften dient volgende bepaling te worden opgenomen: *“Een eventuele omgevingsvergunning in uitvoering van dit RUP kan slechts worden verleend als bij de aanvraag van een omgevingsvergunning is aangetoond dat het afvalwater gezuiverd wordt.”* Toelichtend wordt vermeld dat dit kan gebeuren aan de hand van een bewijs van de rioolbeheerder, hetzij in een zuiveringsinstallatie van Aquafin, hetzij door een IBA.

Er wordt geadviseerd de toelichtingsnota aan te vullen op de relatie met het operationeel uitvoeringsprogramma van het Vlaams Gewest betreffende de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS).

De gemeenteraad van Brakel heeft op 10 juli 2023 een ongunstig advies uitgebracht over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk beleidsplan (pRBP) Oost-Vlaanderen en het Plan-MER. Daarbij werd uitdrukkelijk gevraagd om het project “on hold” te zetten en voldoende stappen terug te zetten in het planproces om te komen tot een maatschappelijk haalbaar en gedragen ontwerp. De Provincieraad van Oost-Vlaanderen besliste op woensdag 6 september 2023 om de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het beleidsplan “Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” in te trekken.

Er wordt geadviseerd om de voorschriften te screenen op vlak van juridisch-technische haalbaarheid. Er dient o.a. te worden nagegaan of de stedenbouwkundige voorschriften niet strijdig zijn met de mogelijkheden overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in het bijzonder de mogelijkheden opgesomd onder de zonevreemde basisrechten, zorgwonen, vrijstelling, enz.... Vb. het zorgwonen wordt niet gespecificeerd op welke manier dit kan ingericht worden (afzonderlijk bijgebouw, in de woning,...). Indien bijkomende documenten worden gevraagd in de stedenbouwkundige voorschriften wordt best het woord “informatief” toegevoegd. Artikel 2.2.6. §1. VCRO bepaalt dat de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan “modaliteiten” kunnen voorschrijven “die bij de inrichting van het gebied in acht moet worden genomen”. Indien de bijkomende gevraagde documenten worden opgevat als een instrument tot in- en voorlichting van de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van die categorie, dient te worden vastgesteld

dat een dergelijk informatief document een modaliteit is in de zin van artikel 2.2.6. §1. VCRO. Een dergelijk informatief document heeft geen verordenende kracht en voegt dan ook niets toe aan de stedenbouwkundige voorschriften die gelden voor de betrokken zones. Artikel 15 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014, zoals tot op heden gewijzigd, betreffende de "samenstelling van een omgevingsaanvraag", hebben betrekking op stukken die "minstens" bij de bedoelde aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moeten worden gevoegd. Deze bepalingen staan er niet aan in de weg dat het informatief gedeelte van een ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet dat bij bepaalde aanvragen een bijkomend stuk wordt gevoegd.

### ***Bijlage B - Advies Deputatie:***

Op 20 juli 2023 werd een **voorwaardelijk gunstig advies** uitgebracht: "

#### **Context**

Op 6 mei 2023 ontvingen wij van de gemeente Brakel het ontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' met de vraag hierover een advies uit te brengen. Overeenkomstig artikel 2.2.21 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verstuurt de deputatie haar advies binnen de periode van het openbaar onderzoek naar de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro). Voor het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel loopt het openbaar onderzoek van 5 juni 2023 tot en met 4 augustus 2023.

#### **Motivering**

##### ***Planinhoud***

Het RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan de zonevreemde woningen in Brakel die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Deze woningen krijgen volgens de VCRO immers slechts zeer beperkte basisrechten. Het doel van het RUP is het bieden van juridische rechts- en woonzekerheid aan de vergunde en vergund geachte woningen, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving waarin de woningen gesitueerd zijn.

In totaal worden in het RUP 67 zonevreemde woningen die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied opgenomen, deze zonevreemde woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Brakel. In het RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald voor deze woningen en huiskavels; er worden daarbij 6 categorieën onderscheiden, en verder zijn er nog specifieke bepalingen voor woningen met cultuurhistorische waarde. Er wordt gewerkt met overdrukbestemmingen, waarbij de onderliggende gewestplanbestemming behouden blijft.

##### ***Planningscontext***

Alle deelgebieden van het RUP maken deel uit van het buitengebied.

Alle deelgebieden zijn volgens het PRS gelegen in de deelruimte 'Zuidelijk openruimtegebied'. Het Zuidelijk openruimtegebied wordt aanzien als een landelijk landschap en groene long van bovenlokaal belang. Het ruimtelijk beleid in deze deelruimte is erop gericht het gebied leefbaar te maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Hierbij wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

In de gewenste nederzettingsstructuur zijn Nederbrakel + Opbrakel samen aangeduid als hoofddorp; Parike, Elst, Michelbeke en Zegelsem zijn woonkernen. In het PRS is aangegeven dat de hoofddorpen de groeipolen zijn van de nederzettingsstructuur en bundelen de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid.

In de gewenste natuurlijke structuur van het PRS zijn verschillende 'natuuraandachtszones' aangeduid in de gemeente Brakel. Dit zijn de gebieden die van bovenlokaal belang zijn binnen de natuurlijke structuur; onder meer de habitatrichtlijngebieden en de VEN-gebieden maken daar deel van uit.

Verder zijn ook de natuurverbindingsgebieden 5N9, 5N10 en 5N15 geselecteerd binnen Brakel, en de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang 5<sup>E</sup> 24, 5<sup>E</sup>25 en 6<sup>E</sup>2 geselecteerd.

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' werd door de provincieraad voorlopig vastgesteld.

De beslissing van de deputatie van 20 juli 2023 inzake de vervolgstappen voor het beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', waarin voorgesteld wordt de intrekking van de voorlopige vaststelling van het beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' voor te leggen aan de provincieraad.

### ***Overeenstemming met het PRS, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau***

Dit advies toetst het ontwerp gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

In het ontwerp RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor een aantal zonevreemde woningen en huiskavels in ruimtelijk kwetsbaar gebied vastgelegd, waarbij uitgegaan wordt van een aantal onderscheiden categorieën.

Vanuit het PRS kunnen in het buitengebied, en buiten de geselecteerde kernen, geen bijkomende woongelegenheden toegelaten worden. Het RUP is op dit vlak in overeenstemming met het PRS: in de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalingen opgenomen die bijkomende woongelegenheden niet mogelijk maken, en tevens is verordenend vastgelegd dat het RUP enkel van toepassing is op bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen.

Ter gelegenheid van de 2 plenaire vergaderingen over het voorontwerp RUP werd wel vanuit de provincie een ongunstig advies uitgebracht voor de opname van de bestemmingscategorie art. 6 'woningen gelegen in VEN' (23 woningen). Er werd in de adviezen aangegeven dat het in deze categorie gaat om woningen gelegen in VEN, vaak op geïsoleerde locaties, en in de meeste gevallen ook in habitatrichtlijngebied, ook vaak gelegen in gebieden die als natuuraandachtszones aangeduid zijn in het PRS, dat een groot deel van deze woningen bovendien ook gelegen zijn in een zone met zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen, en dat bijgevolg vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord kon gegaan worden met de opname van deze categorie in het RUP. In het voorlopig vastgesteld ontwerp RUP 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied' is rekening gehouden met dit standpunt, en is de volledige bestemmingscategorie art. 6 'woningen gelegen in VEN' uitgesloten uit het RUP.

In het ontwerp RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' worden de overige categorieën behouden, zijnde:

- Categorie 1: 'woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp' (13 woningen)
- Categorie 2: 'woning aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg' (2 woningen)
- Categorie 3: 'woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur' (11 woningen)
- Categorie 4: 'woning gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur' (5 woningen)
- Categorie 5: 'woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur' (36 woningen)

Voor de opgenomen woningen worden met het RUP bijkomende mogelijkheden voorzien t.o.v. de basisrechten voor deze zonevremde constructies zoals opgenomen in de VCRO. De bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden zijn verschillend per categorie, en gaan onder meer om:

- het toelaten van beperkte aan het wonen verwante functies en toeristische logies (cat. 1 en cat. 2)
- het uitbreiden van het bouwvolume voor de zonevremde woningen (tot 1000 m<sup>3</sup> in cat. 1, cat. 2 en cat. 3 / met max. 200 m<sup>3</sup> en tot max. 1000 m<sup>3</sup> in cat. 4 / met max. 40 m<sup>3</sup> en tot max. 750 m<sup>3</sup> in cat. 5)
- herbouw is (onder voorwaarden) mogelijk voor woningen in cat. 1, cat. 2 en cat. 3
- er worden ook voorschriften opgenomen inzake bijgebouwen en tuininrichting

Ter gelegenheid van de tweede plenaire vergadering werd opgemerkt dat voor een aantal woningen te ruime ontwikkelingsmogelijkheden toegelaten werden in het RUP, die ruimtelijk niet aanvaardbaar waren, en werd gevraagd om voor deze woningen de ontwikkelingsmogelijkheden in te perken, en deze onder te brengen in een lagere categorie.

Er werd ingegaan op het grootste deel van deze opmerkingen.

Voor de woning Boterhoek 65 (in het RUP opgenomen in categorie 3) werd evenwel niet ingegaan op de vraag om deze onder te brengen in een lagere categorie. Volgens de digitale versie van het gewestplan ligt deze woning schijnbaar deels in agrarisch gebied en deels in natuurgebied, maar het perceel ligt ook deels in habitatrictlijngebied en VEN. De opmerking dat voor deze woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord kan gegaan worden met de toegekende categorie 3 wordt herhaald. De opname van de woning en huiskavel Boterhoek 65 in categorie 3 wordt bijgevolg ongunstig geadviseerd.

Verder wordt ook gevraagd rekening te houden met de geactualiseerde kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden, en de omzendbrief OMG/2022/1, in werking getreden op 1 januari 2023.

In het voorontwerp RUP werd voor de watertoets onder meer uitgegaan van de kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden, versie 2017, waarop de cluster woningen aan de Oude Blekerijstraat als 'mogelijk overstromingsgevoelig' tot 'zeer beperkt gelegen in effectief overstromingsgevoelig' aangeduid was, en de woning Evensveldstraat 16 als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

In de recente overstromingskaarten (2023) komt voor deze sites een gewijzigde situatie naar voor:

- grote delen van de huiskavels van de woningen aan de Oude Blekerijstraat nrs. 20, 23, 25, 27, 35 (allen categorie 1 in het RUP) zijn zowel volgens de fluviale als de pluviale overstromingskaarten gelegen in een zone met grote kans voor overstroombaar gebied huidig klimaat, en in een zone met grote kans voor overstroombaar gebied toekomstig klimaat.
- volgens de pluviale overstromingskaarten is ook de omgeving van de woning Evensveldstraat 16 (categorie 3 in het RUP) gelegen in een zone met grote kans voor overstroombaar gebied huidig klimaat, en in een zone met grote kans voor overstroombaar gebied toekomstig klimaat.

In het RUP krijgen deze woningen ruime ontwikkelingsmogelijkheden, waaronder uitbreidingsmogelijkheden tot 1000 m<sup>3</sup> en herbouw. Rekening houdend met deze geactualiseerde kaarten en vanuit de huidige beleidscontext kan er niet akkoord gegaan worden met het toekennen van deze ruime ontwikkelingsmogelijkheden aan de betrokken woningen. Om deze reden wordt gevraagd de woningen Oude Blekerijstraat nrs. 20, 23, 25, 27 en 35, en de woning Evensveldstraat 16 uit te sluiten uit het RUP of hoogstens een categorie 5 toe te kennen.

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

## **Besluit**

### **Artikel 1**

Het ontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd, en mits rekening gehouden wordt met de opmerkingen.

Voor volgende woningen wordt de voorgestelde categorisering ongunstig geadviseerd:

- Boterhoek nr. 65
- Oude Blekerijstraat nrs. 20, 23, 25, 27 en 35
- Evensveldstraat nr. 16

### **Artikel 2**

Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar de gecoro van Brakel.

#### Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke:

Er wordt nota genomen van enkele algemene opmerkingen.

Er werd rekening gehouden met de geactualiseerde overstromingsgevaarkaarten, en de omzendbrief OMG/2022/1, in werking getreden op 1 januari 2023. Zie scopingnota pagina 116-122. De algemene stedenbouwkundige voorschriften bevatten verordenend voorschriften i.v.m. maatregelen inzake verdroging, maximale waterinfiltratie op eigen terrein, waterveilig bouwen en compensatie voor verloren berging. Bijkomend kan

worden gesteld dat ieder omgevingsdossiers moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en het decreet Integraal Waterbeleid, al dan niet binnen een RUP gelegen.

Boterhoek 65 wordt geadviseerd onder te brengen naar een lagere categorie 5 omwille van de in het advies vermelde reden, in die mate dat ook tegemoet wordt gekomen aan het bezwaar Categorie 6 over de bepaling van de categorisering.

Omwille van de watergevoeligheid dienen de percelen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 27 en 35 én Evensveldstraat 16 ondergebracht in categorie 5, in die mate dat ook tegemoet wordt gekomen aan het bezwaar Categorie 6 over de bepaling van de categorisering.

## Onderzoek van de ontvankelijk bevonden bezwaarschriften

### ***Bijlage C - Gebundelde bezwaren:***

Bezwaar Terbeken 1, 3 en 5 (categorie 5) – 9 juli 2023 - wordt als volgt samengevat:

- \* Vraag voor het verschuiven van de grens natuurgebied tot aan de achtergevel;
- \* Bestaat er nog een mogelijkheid om de gebouwen op te nemen in categorie 3, gezien de overzijde is ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- \* Zijn er nog gebouwen verschoven naar een lagere categorie;
- \* Bij Terbeken 5 is enkel het voorste gedeelte van de grond ingekleurd als artikel 5 woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor de natuur. Het achterste gedeelte (boomgaard+vijver) werd niet ingekleurd. Wat is de reden hiervoor? Bij Terbeken 1 en 3 is wel het volledige perceel ingekleurd;
- \* Is het normaal dat 2 naast elkaar gelegen woningen, langs dezelfde zijde van de straat, toch anders worden toegewezen, namelijk Terbeken 5 en 7...natuur versus agrarisch gebied.

### Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke:

Een bestemming van een gewestplan kan niet zomaar worden opgeschoven. Hiervoor dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt. Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een gewestplan vervangt dient de ruimtebalans te worden hersteld (harde bestemmingen/zachte bestemmingen). Vandaar dat het voorliggend ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan enkel met een overdruk werkt.

De woningen categorie 3 zijn gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Er gelden twee bestemmingen waarvan de grenslijn niet eenduidig te bepalen is. De woningen categorie 5 zijn gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Er geldt slechts één bestemming waarvan de grenslijn eenduidig is bepaald. Dit is gebaseerd op een categorisering van het GRS.

Er zijn nog gebouwen verschoven naar een categorie 5.

De inkleuring is gebeurd op basis van de reeds aangesneden huiskavels. Het beboste perceel afdeling 5 sectie C nr 655L, Terbeken 5 hoort niet bij de huiskavel.

Het is inderdaad mogelijk dat twee naast elkaar gelegen woningen een andere inkleuring hebben gekregen bij de opmaak van de gewestplannen. Deze bestemmingen werden vastgelegd in de jaren '70.

Het bezwaar wordt **verworpen**. Er dienen geen wijzigingen te gebeuren.

Bezwaar Draaikonk 12 (categorie 5) – 16 juli 2023 - wordt als volgt samengevat:

\* In tabel 8 op pagina 50 staat bij de stedenbouwkundige vergunning 45059/4902/B/2004/241 dat de aard van de beslissing "geweigerd" is. Echter werd een vergunning afgeleverd door de deputatie.

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke:

De deputatie heeft op 24 maart 2005 een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan (45059/4902/B/2004/241). De tekst dient in die zin te worden aangepast.

Het bezwaar wordt **ingewilligd** in de volgende mate:

Tabel 8 van de toelichtingsnota pagina 50, kolom "Aard van de beslissing" dient te worden gewijzigd naar "vergund" én kolom "Datum beslissing" dient te worden gewijzigd naar 24 maart 2005, met als adres Draaikonk 12.

Bezwaar Categorie 6 (Berendries 13A, Boterhoek 50, Ceutericklos 1, Donkerstraat 11, Fayte 100, Kammeland 8, Kammeland 10, Lobe 4, Lobe 5, Lobe 7, Perreveld 33, Perreveld 35, Pevenage 9, Pevenage 11, Pevenage 13, Pottenberg 21, Trimpont 3, Trimpont 5, Trimpont 14) – 4 augustus 2023 - wordt als volgt samengevat:

\* Trimpont 14 is niet gelegen in een natuurgebied, maar in een agrarisch gebied met landschappelijke waarde, én ligt buiten het VEN-gebied. De woning wordt enkel ondergebracht in categorie 6 omwille van zijn geïsoleerde ligging. Dit terwijl het volledige ruimtelijk uitvoeringsplan betrekking heeft op geïsoleerde woningen.

\* Schending van het gelijkheidsbeginsel:

Zo worden 21 van de woningen die eveneens in VEN-gebied zijn ondergebracht, ingedeeld onder de categorieën 1 tot en met 5, en worden verschillende woningen ingedeeld in categorie 5. Uit de plandocumenten blijkt nergens hoe de woningen in categorie 6 zonevreemde zouden zijn dan de woningen ingedeeld in de overige categorieën. De woningen thans ingedeeld in 'categorie 5' – waarvan er ook verschillende zijn gelegen in VEN-gebied – krijgen wel uitbreidings- en renovatiemogelijkheden. Nergens uit de plandocumenten blijkt waarom enige onvermijdbare en onherstelbare schade ten aanzien van 'categorie 5' wel uitgesloten zou kunnen worden.

Er is nergens een objectieve definitie of toelichting te vinden omtrent de notie "geïsoleerde ligging". De woningen van bezwaarindieners blijken op geen enkele wijze "geïsoleerd" te liggen. Ze sluiten ruimtelijk nog steeds aan bij andere woonconcentraties (afzonderlijke woningen of woonlinten) gelegen in o.m. agrarisch gebied, natuurgebied of zelfs woongebied, te meer nu ook steeds de nodige nutsvoorzieningen (aansluitingen, verlichting, etc.) en publiek uitgeruste wegen zijn voorzien om deze respectieve woningen te bereiken en van o.m. stroom te voorzien.

Voor de betrokken woningen geldt het vermoeden van vergunning.

\* Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel:

Van een zorgvuldig handelende plannende overheid kan daarenboven worden verwacht dat zij een rechtszekere oplossing biedt voor een door haar erkend probleem. Het kan niet worden aanvaard dat de plannende overheid een aspect dat ze zelf als een belangrijk aandachtspunt heeft erkend, onttrekt aan het besluitvormingsproces dat door de decreetgever voor een ruimtelijk uitvoeringsplan is geconcipieerd en verschuift naar een later, onbepaald tijdstip. Dit is evenwel exact wat wordt gedaan met het voorliggende RUP, waarbij de woningen van bezwaarindieners – gelegen in VEN-gebied – louter ter informatieve titel werden ingedeeld in 'categorie 6', doch waarvoor geen stedenbouwkundige

voorschriften en (zelfs beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden werden vastgesteld. Ook woningen in het VEN hebben recht op bescherming. Er werd niet onderzocht of er andere mogelijkheden waren om voor de betrokken woningen in het betrokken VEN-gebied bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden te voorzien zonder dat men daarbij beweerdelijk een 'verkeerd beeld' zou creëren en zonder dat men daardoor afbreuk zou doen aan de verplichtingen gesteld in het Natuurdecreet.

De materiële motiveringsplicht houdt daarnaast nog in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde, deugdelijke en draagkrachtige motieven die kunnen blijken uit de stukken van het dossier. De concrete gegevens van het dossier dienen aldus de door de plannende overheid gemaakte keuzes op een deugdelijke wijze te onderbouwen en verantwoorden, ongeacht de discretionaire beoordelingsvrijheid waarover ze als bestuur beschikt. Er wordt geenszins aangegeven hoe het uitsluiten van de zonevreemde woningen die gelegen zijn in VEN-gebied, te rijmen valt met de primaire doelstelling van het voorliggende RUP, met name rechtszekerheid en woonzekerheid bieden. De plannende overheid volgt louter blindelings adviezen waardoor ze indruist tegen de vooropgezette doelstellingen van het RUP.

\* Er wordt duidelijk uit het oog verloren dat de basisrechten (nagenoeg) niet van toepassing zijn voor woningen gelegen binnen 'kwetsbaar gebied'. De basisrechten voor herbouwen en uitbreiden gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Er worden bijgevolg geen mogelijkheden geboden voor een zeer beperkte uitbreiding voor het verbeteren van de woonkwaliteit of om (indien noodzakelijk) te voldoen aan de (dringende) hedendaagse woningeisen op vlak van onder meer energetische optimalisatie.

\* Er wordt gevraagd om de woningen 'categorie 6' op te nemen. Ook bij een eventuele verkoop of schenking moet er rechtszekerheid zijn voor de koper of de begiftigde. Zo gelden er vanaf 2023 ook stringente EPC-eisen voor residentiële gebouwen en eenheden, waarbij de koper binnen de vijf jaar dient over te gaan tot verplichte renovatie voor woningen naar label D of beter (zie art. 9.3.4 Energiebesluit d.d. 19 november 2010).

#### Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke:

Zie opmerkingen advies Intergecoro Brakel-Horebeke van 11 augustus 2021 over het hoofdzakelijk vergund karakter, het cultuurhistorisch aspect en de volumeuitbreiding.

Er dient een kapstok te worden voorzien voor het begrip "geïsoleerde ligging". Twee begrippen die in aanmerking kunnen komen zijn "voldoende uitgeruste weg" én "gebouwgroep". Deze begrippen zijn terug te vinden in artikel 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en artikel 1. van het uitvoeringsbesluit over de zonevreemde functiewijzingen. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Private toegangswegen dienen onmiddellijk aan te takken op een voldoende uitgeruste weg. De lengte van de private toegangsweg is daarbij van ondergeschikt belang. Een gebouwgroep bevat minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwgroep, want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars). Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken. Zie ook de opmerkingen over de watergevoeligheid en grondverschuivingen.

Het bezwaar wordt **ingewilligd** in de volgende mate:

Er dient een kapstok te worden voorzien voor het begrip "geïsoleerde ligging". De panden dienen te worden gescreend en waar nodig naar de juiste categorie te worden verplaatst. Op die manier kan worden tegemoetgekomen aan de opmerking over het gelijkheidsbeginsel.

Bezwaar Milieufrent Omer Wattez – 4 augustus 2023 - wordt als volgt samengevat:

*Met het voorliggend RUP wordt de hoofdfunctie gewijzigd. De facto wijzigt de groene bestemming (natuur) naar een rode bestemming (wonen). Gezien de hoofdbestemming wijzigt is het aangewezen om te weten hoeveel oppervlakte er precies valt onder iedere bestemmingscategorie (ruimtebalans/ruimteboekhouding). Er is geen rekening gehouden met het standstill-beginsel van het Natuurdecreet: "[...]"*

*De Vlaamse regering neemt alle nodige maatregelen ter aanvulling van de bestaande regelgeving om over het gehele grondgebied van het Vlaamse Gewest de milieukwaliteit te vrijwaren die vereist is voor het behoud van de natuur en om het standstill-beginsel toe te passen zowel wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van de natuur. [...]"*

*Men laat de woningen in artikel 5 uitbreiden tot 750 m<sup>3</sup> en die van de artikelen 1 t.e.m. 4 uitbreiden tot max. 1.000 m<sup>3</sup>. Een redelijke oplossing zou zijn dat de woningen in de categorieën 1 t.e.m. 3 mogen uitbreiden tot max. 750 m<sup>3</sup>; deze in categorie 4 tot max. 650 m<sup>3</sup> en deze in categorie 5 tot max. 550 m<sup>3</sup>.*

*De overdruk met artikel 5 op de woningen langsheen Terkleppe en Terbeken is problematisch doordat die zo verspreid liggen, zorgt dit voor een grote versnippering van de kern die als natuur bestemd is. De woningen langsheen Terkleppe opnemen in dit RUP is des te problematischer omdat die ook nog eens vlak naast de overstromingsgevoelige Molenbeek liggen. Zo handelt men ook nog eens in strijd met de doelstellingen van het Waterwetboek, o.a. met de volgende: "[...] het voorkomen van de verdere achteruitgang van aquatische ecosystemen, van rechtstreeks van waterlichamen afhankelijke terrestrische ecosystemen en van waterrijke gebieden, onder meer door: a) het zoveel mogelijk behouden en herstellen van de natuurlijke werking van watersystemen; b) het ongedaan maken of het beperken van het schadelijk effect van versnippering die is ontstaan door niet-natuurlijke elementen in en langs oppervlaktewaterlichamen. "[...] Dit zijn doorslaggevende argumenten om die specifieke woningen langs beider straten uit te sluiten uit dit RUP.*

*Door ook ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan aan woningen in de Nieuwstraat en de Bijstierstraat versmalt men de al smalle als natuur bestemde kern nog meer. Om een voldoende brede natuurkern te behouden is schrapping van die woningen uit het RUP eveneens aangewezen.*

*Ook door de woningen ten zuiden van Rovorst (Kuipersweg, Ijskelderweg, Broekweg) op te nemen creëert men de versnippering van de blok natuurgebied. Ook voor deze woningen is het meer dan aangewezen om ze te schrappen uit het RUP.*

*De woningen gelegen binnen de Europese habitatgebieden zouden op eenzelfde niveau dienen behandeld te worden als de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De categorisering wordt niet consequent toegepast. Het betreft de woningen gelegen: Kroonstraat 39, 41 en 43 binnen een VEN-gebied; Boekendries en Nieuwstraat binnen een natuurverwevingsgebied en gekarteerd als biologisch zeer waardevol; Oude Blekerijstraat op de overgang van een prioritair gebied en overstromingsgevoelig gebied; Oudenaardsestraat en Teirlinckstraat binnen prioritair gebied en overstromingsgevoelig gebied; Fayte 96, Stechelmansdries 2, Boterhoek 65, Evensveldstraat 16, Roensveldstraat 5 en Terkleppe 4 binnen een prioritair gebied. Door de vele woningen in de eerste categorie te plaatsen*

*miskent het uitgangspunt van de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Bij de keuze werd niet gekeken naar de kwetsbaarheid van de planologische functie in kwestie maar geeft men een veel te groot gewicht aan de nederzettingsstructuur.*

*In voorliggend RUP sluit men ten onrechte de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden uit.*

Advies van de Intergecoro Brakel-Horebeke:

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Brakel werd goedgekeurd door de deputatie op 25 mei 2011. Het is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur op lange termijn. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen. Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet 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. Het voorliggend RUP is in overeenstemming met het richtinggevend gedeelte in die mate dat een beleid voor zonevreemde woningen werd ingeschreven (5.2.3.5, pagina 32 en volgende – richtinggevend gedeelte GRS Brakel).

De reikwijdte van het RUP betreft de bestaande woningen en bijhorende huiskavels van de zonevreemde woningen (1.7, pagina 11 – toelichtingsnota RUP). Dergelijke gronden worden thans aanzien als "bestaand ruimtebeslag" aangezien deze niet in gebruik zijn voor landbouw, bos of natuur. Er worden immers geen nieuwe percelen aangesneden. Ter verduidelijking wordt verwezen naar een antwoord van Vlaams Minister van justitie en handhaving, omgeving, energie en toerisme (<https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1926984>): "[...]

*Bebouwde kadastrale percelen zijn een deelverzameling van het ruimtebeslag. Het is echter niet zo dat het als het aantal bebouwde percelen stijgt, het ruimtebeslag per definitie stijgt, laat staan nog meer stijgt. Ik verduidelijk: ruimtebeslag bestaat uit zowel bebouwde percelen, maar ook sommige onbebouwde percelen zoals bijvoorbeeld tuinen, parkings, verharde oppervlakten die niet bebouwd zijn (vb. wegenis, opslag in open lucht, sportvelden, speelpleinen,...), parken, enz. Deze kunnen bebouwd worden, zonder dat bijgevolg het ruimtebeslag als geheel toeneemt. [...]"*

Het voorliggend RUP werkt enkel met overdrukken. Er wordt geen bestemming gegeven. Methodiek voor overdrukken (<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1016939&geannoteerd=false>): "[...]

*Het stedenbouwkundig voorschrift over de **overdruk** bevat tevens het **verband** met de **grondkleur**. Artikel 201 van het decreet bepaalt: « De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. » In het stedenbouwkundig voorschrift voor een overdruk wordt opgenomen dat de in grondkleur aangegeven bestemming van de bestaande verordenende plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen of het onderhoudig ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing zijn. In sommige gevallen brengt het nieuwe RUP dus enkel een overdruk aan boven een bestaande gewestplanbestemming of RUP-bestemming, in andere gevallen wordt met het RUP tegelijk een bestemming (grondkleur) en een overdruk aangeduid. [...]" De stedenbouwkundige voorschriften bepalen, vb.: "Art. 1 woning aansluitend op..."; "Gebiedscategorie: Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur". Er wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige voorschriften als volgt aan te passen: het woordje "Overdruk" toe te voegen bij de artikelen 1 tot en met 6 én de zin "Op het grafisch plan wordt een overdruk aangeduid, die bijkomende stedenbouwkundige voorschriften voorziet, bovenop de bestemming van het gewestplan" toe te voegen.*

De ruimtebalans/ruimteboekhouding wijzigt niet gezien de bestemming "natuur" wordt behouden. Zoals hierboven gemotiveerd betreft het bestaande woningen en bijhorende huiskavels van de zonevreemde woningen. Bijgevolg is het RUP niet in strijd met het Natuurdecreet. Het RUP heeft geen invloed op de instandhouding van de natuur en natuurelementen, zoals habitats, holle wegen, houtkanten, poelen, waterrijke gebieden, heiden en historisch permanent grasland. Het standstill-beginsel wordt gerespecteerd. In de stedenbouwkundige voorschriften worden maatregelen genomen inzake beplantingen, buffers, verdroging, zuivering, bodem,....

Voor de verschuiving van panden naar een andere categorie wordt verwezen naar de bespreking van het advies Departement Omgeving, Deputatie en het bezwaar Categorie 6. Er wordt bijgevolg tegemoet gekomen aan het bezwaar.

Voor de te grote uitbreidingsmogelijkheden wordt verwezen naar de bespreking van het advies van 11 augustus 2021 van de Intergecoro Brakel-Horebeke.

Er werd rekening gehouden met de geactualiseerde overstromingsgevaarkaarten, en de omzendbrief OMG/2022/1, in werking getreden op 1 januari 2023. Zie scopingnota pagina 116-122. Er wordt niet langer een onderscheid gemaakt tussen effectieve en mogelijke overstromingsgevoelige gebieden. Bijgevolg is rekening gehouden met een eerder bezwaar.

De eerdere opmerkingen worden uitgebreid besproken in de procesnota pagina 14 – 19. Sommige opmerkingen zijn gedateerd.

Het bezwaar wordt **(gedeeltelijk) ingewilligd** in de volgende mate:

Voor het onderdeel conflicterende bestemmingen dienen de stedenbouwkundige voorschriften te worden aangepast. Er wordt voorgesteld om de stedenbouwkundige voorschriften als volgt aan te passen: het woordje "Overdruk" toe te voegen bij de artikelen 1 tot en met 6 én de zin "Op het grafisch plan wordt een overdruk aangeduid, die bijkomende stedenbouwkundige voorschriften voorziet, bovenop de bestemming van het gewestplan" toe te voegen. Voor het onderdeel categorisering en te grote uitbreidingsmogelijkheden zie bespreking advies Intergecoro Brakel-Horebeke van 11 augustus 2021 en bezwaar categorie 6.

Het bezwaar wordt **verworpen**:

Voor het onderdeel ruimtebalans/ruimteboekhouding, ontbrekende natuurcompensatie, versnippering neemt toe, eerdere opmerkingen bij de startnota.

Volgende documenten dienen te worden aangepast:

- RUP\_45059\_214\_00005\_00001\_TN\_SP.pdf
- RUP\_45059\_214\_00005\_00001\_PN\_VV.pdf
- RUP\_45059\_214\_00005\_00001\_TN\_VV.pdf
- RUP\_45059\_214\_00005\_00001\_TNK\_VV.pdf
- RUP\_45059\_214\_00005\_00001\_GP\_VV.pdf
- RUP\_45059\_214\_00005\_00001\_SV\_VV.pdf

## Conclusie

De Intergecoro Brakel-Horebeke heeft alle adviezen en bezwaarschriften en de erin vervatte bezwaren onderzocht en beantwoord op gemotiveerde wijze, zoals hierboven uiteengezet.

De Intergecoro Brakel-Horebeke adviseert de door haar (gedeeltelijk) ingewilligde adviezen en bezwaren bij te treden in de aangegeven mate en dit om redenen die aldaar zijn uiteengezet. Zij adviseert dienvolgens de stedenbouwkundige voorschriften, grafische voorstelling en/of toelichtingen aan te passen en scherp te stellen derwijze dat de (gedeeltelijk) ingewilligde bezwaren hierin hun weerslag vinden.

De verworpen bezwaren adviseert de Intergecoro Brakel-Horebeke te verwerpen om de redenen die aldaar zijn uiteengezet.

Advies verleend bij consensus op 27 september 2023.

Minderheidsstandpunten: nihil.

Namens de Intergecoro Brakel-Horebeke;

De secretaris



Ann De Ruyck

De voorzitter



Alain Verhelst

- Bijlage A: Advies Departement Omgeving;
- Bijlage B: Advies Deputatie;
- Bijlage C: Gebundelde bezwaren;
  - Terbeken 1, 3, 5;
  - Draaikonk 12;
  - Trimpont 14;
  - Categorie 6: Berendries 13A, Boterhoek 50, Ceutericklos 1, Donkerstraat 11, Fayte 100, Kammeland 8, Kammeland 10, Lobe 4, Lobe 5, Lobe 7, Perreveld 33, Perreveld 35, Pevenage 9, Pevenage 11, Pevenage 13, Pottenberg 21, Trimpont 3, Trimpont 5, Trimpont 14;
  - Omer Wattez.

Bijlage A: Advies Departement Omgeving;

**Vlaamse overheid**  
Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90  
9000 GENT  
T 09 276 24 00

Intergecoro Brakel-Horebeke  
Marktpllein 1,  
9660 Brakel

<b>uw bericht van</b>	<b>contactgegevens</b> Koen Grootaert koen.grootaert@vlaanderen.be	<b>ons kenmerk</b> 2.14/45059/108.1	<b>datum</b>
<b>uw kenmerk</b>	09 276 23 65	<b>biilagen</b>	

**Betreft:** BRAKEL, gemeentelijk RUP "Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied" : ontwerp

Geachte leden van de intergecoro,

Het voorontwerp van RUP beoogt het geven van ontwikkelingsperspectieven voor hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het voorliggend RUP omvat ontwikkelingsperspectieven voor 67 huiskavels met een zonevreemde woning die gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RUP werkt met overdrukken over het bestaande gewestplan wat inhoudt dat geen bestemmingswijzigingen worden voorzien ten opzichte van de bestaande planologische toestand. In algemene zin stelt het departement Omgeving dat het versoepelen van de bouw mogelijkheden voor woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied slechts kan verantwoord worden als daar uit de feitelijke situatie gegronde redenen voor bestaan. We wijzen daarbij op het doelstellingen artikel 1.1.4. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

"De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit."

Als afgeleide doelstelling wenst dit RUP voor alle randgevallen duidelijkheid te scheppen over de planologische ligging (zijnde ruimtelijk kwetsbaar gesitueerd of niet). We beklemtonen dat de verordenende delen van een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaan uit het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Uitspraken in de toelichtingsnota over de planologische situering van zonevreemde woningen, het al dan niet vervallen zijn van een

verkavelingsvergunning of het hoofdzakelijk vergund (geacht) zijn van een woning zijn uitsluitend informatief en hebben geen enkele doorwerking naar het vergunningenbeleid. Meer concreet zal de vergunningverlenende overheid zich bij een aanvraag tot omgevingsvergunning moeten buigen over de planologische situering en bij grensdiscussies haar beslissing hieromtrent moeten motiveren. Het advies van het departement Omgeving beperkt zich in deze fase uitsluitend tot de huiskavels van woningen waaraan bijkomende ontwikkelingsperspectieven zijn geboden in het grafische plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Ten opzichte van de plenaire vergadering is de planningscontext gewijzigd. Zo moet de gemeente ook rekening houden met het ontwerp van provinciaal ruimtelijk beleidsplan (pRBP) Oost-Vlaanderen dat op 22 maart 2023 voorlopig is vastgesteld door de provincieraad. De toelichtingsnota dient worden aangevuld met de relevante bepalingen uit de beleidskaders van het ontwerp-pRBP, die kunnen doorwerken op dit plan.

De gemeente Brakel is volgens de selecties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) volledig gelegen in het buitengebied. Conform het principe van gedeconcentreerde bundeling kan een verdere toename van de verspreide bebouwing in het buitengebied niet worden aanvaard. In overeenstemming daarmee bepalen de voorschriften dat ze enkel toepasbaar zijn op hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte woningen en dat bijkomende woongelegenheden (behoudens een zorgwoning) niet mogelijk zijn. Voor sommige woningen is niet duidelijk of ze al dan niet hoofdzakelijk vergund zijn. Het is weinig zinvol om niet hoofdzakelijk vergunde woningen mee te nemen in een dergelijk RUP als bij voorbaat al blijkt dat de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften niet kunnen worden toegepast. Zorgvuldig onderzoek is m.a.w. aangewezen om te vermijden dat bij de eigenaars van deze woningen verkeerde verwachtingen worden geschapen. We betreuren dat de gemeente niet is ingegaan op onze suggestie om een dergelijke grondige screening te maken.

De betrokken deelplannen zijn alle gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RSV bepaalt dat voor de natuurlijke structuur een gebiedsgericht beleid wordt gevoerd dat streeft naar de aanduiding van een samenhangend en georganiseerd geheel van gebieden. In deze gebieden van de natuurlijke structuur wordt het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur gestimuleerd rekening houdende met de specifieke biologische waarde, de toekomstmogelijkheden, de bestaande gebruiksvormen en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. De uitwerking van deze natuurlijke structuur gebeurde tijdens het AGNAS-proces.

In uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Vlaamse Ardennen (AGNAS). Op 8 mei 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 29.000 ha agrarisch gebied en een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

De toelichtingsnota geeft op p. 97 aan welke woningen gelegen zijn in herbevestigd gebied. Op de relatie van de zonevreemde woningen met de zones waar het Vlaamse Gewest overweegt om een gewestelijk RUP op te maken is evenwel nog steeds niet ingegaan. We vragen

dat de toelichtingsnota op dit punt wordt aangevuld. We wijzen het gemeentebestuur erop dat een later gewestelijk RUP de voorschriften van het gemeentelijk RUP kan opheffen. De relatie met het operationeel uitvoeringsprogramma van het Vlaams Gewest is bijgevolg een essentieel onderdeel van de beschrijving van de planningscontext.

De toelichtingsnota legt de relatie met de bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Brakel. Het gemeentebestuur verantwoordt de afwijkingen op het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De afweging hiervan is in de eerste plaats een lokale aangelegenheid.

De toelichtingsnota bouwt voort op de indeling van de zonevreemde woningen uit het GRS. De zonevreemde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. Voor de woningen in categorie 6 die zowel deel uitmaken van VEN als van habitatrichtlijngebied en die bijgevolg gelegen zijn in de meest kwetsbare zone van de natuurlijke structuur van Vlaanderen werd n.a.v. het plenair overleg beslist om ze uit te sluiten van de voorlopige vaststelling. Enkel volgende categorieën zijn weerhouden bij de voorlopige vaststelling:

- 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 prioritair gebieden voor natuur;
- Categorie 4: Woningen gelegen binnen natuurverbingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur;
- Categorie 5: Woningen gelegen binnen prioritair gebieden voor natuur;

Afhankelijk van de categorie waaronder de huiskavel met zonevreemde woning wordt ingedeeld worden bijkomende ontwikkelingen mogelijk ten opzichte van de in de VCRO opgenomen basisrechten voor zonevreemde 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 de mogelijkheid tot uitbreiden van het bouwvolume voor de zonevreemde woningen vergroot en dit in verschillende mate al naargelang de categorie (categorie 1-3: tot 1000 m<sup>3</sup>, categorie 4: tot 200 m<sup>3</sup>, categorie 5: tot 40 m<sup>3</sup>). Voor zonevreemde woningen in categorieën 1 tot en met 3 wordt herbouw al dan niet 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. Verder worden ontwikkelingsperspectieven voorzien op vlak van bijgebouw en tuinrichting.

Het voorontwerp van RUP voorziet in bijkomende mogelijkheden voor woningen met cultuurhistorische waarde. Het voorschrift houdt een aantal beperkende maatregelen in ter vrijwaring van de erfgoedwaarde. Ons bestuur kan deze doelstelling mee onderschrijven.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering wees het departement Omgeving het gemeentebestuur op het belang van de doorwerking van de watertoets. Met het Besluit van de Vlaamse Regering van 25/11/2022 en de recente omzendbrief OMG/2022/1 werden deze bepalingen

onlangs nog scherper gesteld. Enerzijds geeft het nieuwe uitvoeringsbesluit éénduidig weer aan welke instanties advies moet gevraagd worden in het kader van de watertoets. Anderzijds houdt het nieuwe uitvoeringsbesluit in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. Ondanks de evaluatie in de toelichtingsnota stellen we toch ernstige verschillen vast tussen de oude en de nieuwe watertoetskaarten.

De watertoets uit het decreet integraal waterbeleid is een instrument dat ervoor moet zorgen dat projecten, plannen en programma's geen schadelijke effecten op het watersysteem teweegbrengen. Het gaat zowel om effecten op de kwantiteit als kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater, maar ook op de structuurkwaliteit van waterlopen en de aanwezigheid van watergebonden natuur. Het decreet Integraal Waterbeleid bepaalt immers dat geen schadelijke effecten op het watersysteem mogen ontstaan of dat ze zo veel mogelijk moeten worden beperkt bij het goedkeuren van vergunningen of plannen of programma's.

De nieuwe omzendbrief OMG/2022/1 beklemtoont dat in de gebieden met een middelgrote overstromingskans door fluviale overstromingen en in vergelijkbare situaties bij pluviale overstromingen zowel op planniveau als op vergunningenniveau moet worden ingezet op het vermijden van nieuwe knelpuntgebieden. De omzendbrief vraagt om een consequent beleid te hanteren binnen overstromingsgevoelige gebieden met een middelgrote kans op overstromingen die vooralsnog een zachte bestemming hebben en niet of minder conflicteren met het watersysteem.

In uitvoering van de Europese overstromingsrichtlijn en de doelstellingen van het Waterwetboek moet worden ingezet worden op het verminderen of terugdringen van de overstromingsrisico's. In de fluviale overstromingsgebieden met een middelgrote overstromingskans waar nog wordt gebouwd, dienen de bouwmogelijkheden op een overstromingsrobuuste wijze, zoals hierboven aangegeven, ingevuld te worden. Het kunstmatig opdrijven van deze bouwmogelijkheden, bovenop wat in principe bebouwbaar is, is in deze gebieden geen gewenste evolutie.

Een specifiek geval voor het terugdringen van overstromingsrisico's vormen volgens de nieuwe omzendbrief renovaties en verbouwingen. Door het opwaarderen van een gebouw of het verder uitbreiden van een gebouw, zal zonder bijkomende maatregelen het overstromingsrisico stijgen. De overstromingskans blijft immers gelijk, maar de schade als gevolg van deze overstroming neemt toe. Dit is niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid, zodat conform hoofdstuk 3, maatregelen moeten genomen worden om het schadelijk effect te beperken.

Op basis van artikel 5,6° en artikel 6,10 ° uit het DIWB en het principe uit het RSV dat stelt dat het fysisch systeem ruimtelijk structurerend is, moet men gebiedsgericht in elk ruimtelijk planproces het waterbergend vermogen vrijwaren met als doel het schadelijk effect te voorkomen of te beperken en er geen bij te creëren. Een RUP moet bijgevolg een verbetering inhouden en kan niet ten koste gaan van de waterproblematiek of de waterproblematiek erger maken. In die zin kan het RUP voor de woningen in overstromingsgevoelig gebied geen aanleiding

vormen om bijkomende verregaande ontwikkelingsperspectieven toe te kennen in zones waarvan de kans op overstromingen significant is. Hoewel in de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen zijn ingeschreven om de wateroverlast te beperken en reliëfwijziging tegen te gaan dient de gemeente zich ervan bewust te zijn dat deze huiskavels momenteel niet bestemd zijn als woongebied en enkel mogelijkheden tot verbouwing kennen. Uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup> en herbouw zijn bijgevolg onverantwoord waarvan het grootste deel van de huiskavel gelegen is in een zone met een middelgrote kans op overstromingen. De huiskavels van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 27 en 35 (categorie 1) en Evensveldstraat 16 (categorie 3) liggen quasi volledig in een gebied met een middelgrote kans op pluviale overstromingen. De melding dat de watersituatie voor de woningen in de Oude Blekerijstraat zou zijn opgelost door de omleiding van de Dorrebeek in 2014 is vooral van belang voor de beoordeling van de fluviale overstromingskans maar weegt niet op tegen de duidelijke risico's die gepaard gaan met pluviale overstromingen. De betrokken huiskavels zijn gelegen in een vlak tot licht hellend gebied en hebben niet-infiltratiegevoelige bodems waardoor het regenwater achteraf niet goed kan indringen of wegtrekken. Het toelaten van herbouw op deze huiskavels strijdt bijgevolg met bovenvermelde principes. **Om die redenen vragen we om de huiskavels van de woningen Oude Blekerijstraat 20,23,25, 35 en Evensveldstraat 16 onder te brengen in categorie 5.**

In het RUP is één habitatrictlijngebied gelegen, m.n. 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen'. Sommige woningen zijn gelegen in of in de nabijheid van dit habitatrictlijngebied. De toelichtingsnota van het RUP omvat een passende beoordeling in de zin van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Andere woningen zijn gelegen in VEN of in de nabijheid ervan. Voor deze woningen werd een verscherpte natuurtoets opgemaakt.

Artikel 36 ter § 4 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu stelt o.m. dat de overheid die over een plan moet beslissen, het plan slechts mag goedkeuren indien het plan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken. De bevoegde overheid draagt er steeds zorg voor dat door het opleggen van voorwaarden er geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan ontstaan. Zij houdt daarmee o.m. rekening met de passende beoordeling of de in het advies van de administratie bevoegd voor natuurbehoud voorgestelde compenserende maatregelen en actieve instandhoudingsmaatregelen.

De impact van deze individuele woningen op habitatrictlijngebied en/of VEN wordt in sterke mate bepaald door afvalwater en verdroging. De algemene voorschriften zouden in die zin moeten bepalen dat de bijkomende mogelijkheden uit de specifieke voorschriften pas mogelijk zijn wanneer de woningen worden aangesloten op de riolering of een IBA, al dan niet voorafgaand aan de verbouwings- en uitbreidingswerken en voor woningen die niet aan grondwaterwinning doen.

Voor de woningen die gelegen zijn in VEN en habitatrictlijngebied geldt dat de sectorale randvoorwaarden uit het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu blijven gelden, ook na de eventuele definitieve vaststelling van het RUP. Het is dus zaak om de stedenbouwkundige voorschriften voor deze woningen af te stemmen op de sectorale randvoorwaarden om geen verkeerde verwachtingen bij de eigenaars/bewoners te scheppen. De

voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften gaan grotendeels in op de randvoorwaarden die blijken uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos n.a.v. de plenaire vergadering. Wel vroeg het Agentschap om sluitend voor alle woningen op te nemen dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond (met een bewijs van de rioolbeheerder) dat het afvalwater gezuiverd wordt, hetzij in een zuiveringsinstallatie van Aquafin, hetzij door een IBA. Om ervoor te zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen effectief worden bereikt kan de vraag van het agentschap voor Natuur en Bos mee worden onderschreven door het departement Omgeving. Bijkomende mogelijkheden voor zonevreemde woningen zijn pas aanvaardbaar vanaf het moment dat het afvalwater effectief wordt gezuiverd.

De woning **Boterhoek 65** ligt ter hoogte van de grens natuurgebied met landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woning paalt aan VEN en habitatrictlijngebied en ligt op het einde van een weg. Bijkomende uitbreidingsmogelijkheden voor deze woning kan een impact hebben op het achtergelegen VEN en habitatrictlijngebied. Omwille van deze ligging werd op het plenair overleg zowel door het departement Omgeving als door het Agentschap voor Natuur en Bos voorgesteld om deze woning in te delen in categorie 5. Gezien de grenslijn tussen natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied de woning doorkruist en gezien de omvang van de woning argumenteerde het gemeentebestuur dat een indeling in categorie 3 eerder aangewezen is. Als milderende maatregel schrijft zij voor deze woning in dat een 10 m brede houtkant moet worden voorzien langs de zuidgrens van percelen 5<sup>e</sup>, afd., sectie C, 353/2E, 355A en 357F. Gezien het grafisch plan enkel betrekking heeft op perceel 357F kan het stedenbouwkundig voorschrift evenwel enkel doorwerken op dit perceel. De voorgestelde milderende maatregel is bijgevolg onhaalbaar. Ons departement blijft bij haar standpunt dat de categorisering van deze woning dient worden bijgesteld naar categorie 5. We wijzen bovendien ook op de gevoeligheid voor grondverschuivingen (infra) die dit standpunt bevestigt.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren (dat is de wisselwerking tussen de fysische dragers en de menselijke activiteiten) resulteert in een specifiek landschap. De onderlegger van deze structuren is het fysisch systeem, het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. Specifiek voor de gemeente Brakel geldt dat er een problematiek van grondverschuivingen is gekend. In ons advies naar aanleiding van de plenaire vergadering werd hieromtrent een bijkomend onderzoek gevraagd.

Naar aanleiding van de eerste plenaire vergadering werd het dossier aangevuld met een onderzoek naar woningen die gelegen zijn in zones die gevoelig zijn voor grondverschuivingen. De gemeente heeft de kaartlaag met de zonevreemde woningen op de kaartlaag met de zones gevoelig voor grondverschuivingen gelegd. 20 woningen zijn gelegen in een zone met een zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen, 13 met een hoge gevoeligheid, 14 met een matige gevoeligheid en één woning met een lage gevoeligheid. Van de woningen in of in de nabijheid van een hoge tot zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen en die tevens gelegen zijn in of in de nabijheid van gekarteerde bodemverschuivingen zijn er 4 gelegen in een categorie (1, 2 en 3) die ook herbouw van woningen toelaat, m.n. **Boterhoek 59, Boterhoek 65, Kleine Gastenhoek 5 en Leberg 14**. Vijf woningen (**Miegelweg 1, Bijstierstraat 1, 2, 3 en 4**) krijgen nog een substantiële uitbreidingsmogelijkheid van 200 m<sup>3</sup> (categorie 4).

De problematiek inzake grondverschuivingen dient in zijn globaliteit worden benaderd. De ruimtelijke context van de woningen is zeer relevant om de gevoeligheid voor grondverschuivingen in te schatten. In principe kunnen daar zelfs zones met matige gevoeligheid niet bij worden genegeerd alsook de reeds gekarteerde grondverschuivingen. De oplossing die de gemeente naar voor schuift, m.n. een voorschrift dat stelt dat herbouw van een woning binnen een zone die een “zeer hoge” en “hoge” gevoeligheid heeft tenzij men de herbouw voorziet buiten de zone met een “zeer hoge” en “hoge gevoeligheid” of indien men aantoot op het moment van de omgevingsaanvraag dat de woning niet meer in een zone met een “zeer hoge” en “hoge” gevoeligheid gelegen is niet rechtzeker en in de feiten zelfs onhaalbaar gezien de grondverschuivingsgevoeligheid voor een huiskavel niet kan wijzigen. Door het herbouwen van de woning of het substantieel uitbreiden van de woning neemt de kans op grondverschuivingen enkel toe, o.m. omwille van de noodzakelijke bodemingrepen in functie van fundering. Zelfs bij een gelijkblijvende kans neemt de potentiële schade toe. Zonder onderbouwde geotechnische studie die de grondverschuivingsgevoeligheid van de huiskavels concreet inschat lijkt het herbouwen en substantieel uitbreiden van woningen in zones met hoge en zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen en in de buurt van gekarteerde grondverschuivingen niet te verantwoorden en in strijd met het principe dat het fysisch systeem in het buitengebied structurerend is voor ontwikkelingen. **We vragen om die redenen om minstens de woningen uit categorieën 1 tot en met 4 (Boterhoek 59 en 65, Kleine Gastenhoek 5, Leberg 14, Bijstierstraat 1,2,3 en 4, Miegelweg 1) die gelegen zijn in een zone met een hoge tot zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen toe te wijzen aan categorie 5.**

Algemeen kunnen voorschriften niet inhouden dat woningen worden herbouwd buiten de contouren van het grafisch plan. De ‘verschuiving van woningen’ naar niet ruimtelijk kwetsbaar gebied om te kunnen voldoen in een betere ecologische en landschappelijke integratie is, gelet op de gewestplangrens, slechts mogelijk in een beperkt aantal gevallen. In geen geval mag dit evenwel een herindeling op vlak van categorisering betekenen. De indeling in categorieën is immers het resultaat van een afweging van de feitelijke omgevingsfactoren en niet van de juridische situatie.

De bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften:

“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 van de huiskavel. In dit geval is de vigerende wetgeving voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied van toepassing.

Woningen die in een risicozone voor overstromingen liggen, dienen bij herbouw de nodige maatregelen te treffen om waterresistent te bouwen.” dient om die redenen worden geschrapt in artikel 4 en artikel 5.

### Conclusie:

Het departement Omgeving stelt vast dat te weinig rekening is gehouden met haar bemerkingen naar aanleiding van het plenair overleg. Tegelijkertijd is de beleidscontext de afgelopen 2 jaar gewijzigd, o.m. door het invoeren van een verstrengde watertoets. Gezien het in deze fase van de procedure niet meer mogelijk is om bijkomend onderzoek te plegen (bv. geotechnisch onderzoek rond het fenomeen van grondverschuivingen) en nog slechts beperkte wijzigingen aan het dossier kunnen worden doorgevoerd kan het departement Omgeving slechts akkoord gaan met het voorliggend plan onder de strikte voorwaarde dat volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- De huiskavels van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 35, Evensveldstraat 16, Boterhoek 59, 65, Kleine Gastenhoek 5, Leberg 14, Bijstierstraat 1, 2, 3, 4 en Miegelweg 1 dienen worden ondergebracht in categorie 5. De resultaten van het beperkte omgevingsonderzoek zorgen dat de categorisering naar beneden moeten worden bijgesteld.
- De bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften:  
"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 van de huiskavel. In dit geval is de vigerende wetgeving voor zonevreemde woningen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied van toepassing.  
Woningen die in een risicozone voor overstromingen liggen, dienen bij herbouw de nodige maatregelen te treffen om waterresistent te bouwen." dienen worden geschrapt in artikels 4 en 5.
- In de algemene stedenbouwkundige voorschriften moet volgende bepaling worden opgenomen:  
"Een eventuele omgevingsvergunning in uitvoering van dit RUP kan slechts worden verleend als bij de aanvraag van een omgevingsvergunning is aangetoond dat het afvalwater gezuiverd wordt." Toelichtend kan hierbij worden vermeld dat dit kan gebeuren aan de hand van een bewijs van de rioolbeheerder, hetzij in een zuiveringsinstallatie van Aquafin, hetzij door een IBA.

Verder dient in de planningscontext de relatie met AGNAS en het ontwerp van pRBP Oost-Vlaanderen worden geduid en dienen de voorschriften worden gescreend op vlak van juridisch-technische haalbaarheid.

Voor het departement,

Getekend door: Peter Cabus (Signature)  
Getekend op: 2023-06-09 16:14:19 +02:00  
Reden: ik keur dit document goed

*Peter Cabus*

Peter Cabus  
Secretaris-generaal

Bijlage B: Advies Deputatie;

## Deputatie

Besluit

Zitting van 20 juli 2023  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Ruimtelijke planning

---

**53**      **2023\_DEP\_02750**      **Brakel - gemeentelijk RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied - gedeeltelijk gunstig advies met opmerkingen ikv een openbaar onderzoek - Goedkeuring**

**Beslissing:** GOEDGEKEURD in besloten zitting van 20 juli 2023

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

de heer Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; mevrouw Sarah Volckaert, wnd. Provinciegriffier

#### Afwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

### Feitelijke en juridische gronden

---

- het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.21 §4, dat stelt dat de deputatie binnen de periode van het openbaar onderzoek over een gemeentelijk RUP een advies verleent aan de gecoro
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- het ontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 22 maart 2023
- de beslissing van de deputatie van 20 juli 2023 inzake de vervolgstappen voor het beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'
- de eerste plenaire vergadering van 2 december 2019 en het verslag ervan
- de tweede plenaire vergadering van 27 augustus 2021 en het verslag ervan
- het gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel
- het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel dat loopt van 5 juni 2023 tot en met 4 augustus 2023
- het op 6 mei 2023 op het provinciehuis ontvangen dossier over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel, met het gemeenteraadsbesluit houdende de voorlopige vaststelling, het ontwerp gemeentelijk RUP en de overige procedurestukken

## Beschrijving

---

### Context

Op 6 mei 2023 ontvingen wij van de gemeente Brakel het ontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' met de vraag hierover een advies uit te brengen. Overeenkomstig artikel 2.2.21 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verstuurt de deputatie haar advies binnen de periode van het openbaar onderzoek naar de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro). Voor het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel loopt het openbaar onderzoek van 5 juni 2023 tot en met 4 augustus 2023.

### Motivering

#### Planinhoud

Het RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan de zonevreemde woningen in Brakel die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Deze woningen krijgen volgens de VCRO immers slechts zeer beperkte basisrechten. Het doel van het RUP is het bieden van juridische rechts- en woonzekerheid aan de vergunde en vergund geachte woningen, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving waarin de woningen gesitueerd zijn.

In totaal worden in het RUP 67 zonevreemde woningen die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied opgenomen, deze zonevreemde woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Brakel. In het RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald voor deze woningen en huiskavels; er worden daarbij 6 categorieën onderscheiden, en verder zijn er nog specifieke bepalingen voor woningen met cultuurhistorische waarde. Er wordt gewerkt met overdrukbestemmingen, waarbij de onderliggende gewestplanbestemming behouden blijft.

#### Planningscontext

Alle deelgebieden van het RUP maken deel uit van het buitengebied.

Alle deelgebieden zijn volgens het PRS gelegen in de deelruimte 'Zuidelijk openruimtegebied'. Het Zuidelijk openruimtegebied wordt aanzien als een landelijk landschap en groene long van bovenlokaal belang. Het ruimtelijk beleid in deze deelruimte is erop gericht het gebied leefbaar te maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Hierbij wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

In de gewenste nederzettingsstructuur zijn Nederbrakel + Opbrakel samen aangeduid als hoofddorp; Parike, Elst, Michelbeke en Zegelsem zijn woonkernen. In het PRS is aangegeven dat de hoofddorpen de groeipolen zijn van de nederzettingsstructuur en bundelen de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid.

In de gewenste natuurlijke structuur van het PRS zijn verschillende 'natuuraandachtszones' aangeduid in de gemeente Brakel. Dit zijn de gebieden die van bovenlokaal belang zijn binnen de natuurlijke structuur; onder meer de habitatrictlijngebieden en de VEN-gebieden maken daar deel van uit. Verder zijn ook de natuurverbindingengebieden 5N9, 5N10 en 5N15 geselecteerd binnen Brakel, en de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang 5<sup>E</sup> 24, 5<sup>E</sup>25 en 6<sup>E</sup>2 geselecteerd.

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' werd door de provincieraad voorlopig vastgesteld.

De beslissing van de deputatie van 20 juli 2023 inzake de vervolgstappen voor het beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', waarin voorgesteld wordt de intrekking van de voorlopige

vaststelling van het beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' voor te leggen aan de provincieraad.

### **Overeenstemming met het PRS, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau**

Dit advies toetst het ontwerp gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

In het ontwerp RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor een aantal zonevreemde woningen en huiskavels in ruimtelijk kwetsbaar gebied vastgelegd, waarbij uitgegaan wordt van een aantal onderscheiden categorieën.

Vanuit het PRS kunnen in het buitengebied, en buiten de geselecteerde kernen, geen bijkomende woongelegenheden toegelaten worden. Het RUP is op dit vlak in overeenstemming met het PRS: in de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalingen opgenomen die bijkomende woongelegenheden niet mogelijk maken, en tevens is verordenend vastgelegd dat het RUP enkel van toepassing is op bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen.

Ter gelegenheid van de 2 plenaire vergaderingen over het voorontwerp RUP werd wel vanuit de provincie een ongunstig advies uitgebracht voor de opname van de bestemmingscategorie art. 6 'woningen gelegen in VEN' (23 woningen). Er werd in de adviezen aangegeven dat het in deze categorie gaat om woningen gelegen in VEN, vaak op geïsoleerde locaties, en in de meeste gevallen ook in habitatrichtlijngebied, ook vaak gelegen in gebieden die als natuuraandachtszones aangeduid zijn in het PRS, dat een groot deel van deze woningen bovendien ook gelegen zijn in een zone met zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen, en dat bijgevolg vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord kon gegaan worden met de opname van deze categorie in het RUP. In het voorlopig vastgesteld ontwerp RUP 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied' is rekening gehouden met dit standpunt, en is de volledige bestemmingscategorie art. 6 'woningen gelegen in VEN' uitgesloten uit het RUP.

In het ontwerp RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' worden de overige categorieën behouden, zijnde:

- Categorie 1: 'woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp' (13 woningen)
- Categorie 2: 'woning aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg' (2 woningen)
- Categorie 3: 'woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur' (11 woningen)
- Categorie 4: 'woning gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur' (5 woningen)
- Categorie 5: 'woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur' (36 woningen)

Voor de opgenomen woningen worden met het RUP bijkomende mogelijkheden voorzien t.o.v. de basisrechten voor deze zonevreemde constructies zoals opgenomen in de VCRO. De bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden zijn verschillend per categorie, en gaan onder meer om:

- het toelaten van beperkte aan het wonen verwante functies en toeristische logies (cat. 1 en cat. 2)
- het uitbreiden van het bouwvolume voor de zonevreemde woningen (tot 1000 m<sup>3</sup> in cat. 1, cat. 2 en cat. 3 / met max. 200 m<sup>3</sup> en tot max. 1000 m<sup>3</sup> in cat. 4 / met max. 40 m<sup>3</sup> en tot max. 750 m<sup>3</sup> in cat. 5)
- herbouw is (onder voorwaarden) mogelijk voor woningen in cat. 1, cat. 2 en cat. 3
- er worden ook voorschriften opgenomen inzake bijgebouwen en tuinrichting.

Ter gelegenheid van de tweede plenaire vergadering werd opgemerkt dat voor een aantal woningen te ruime ontwikkelingsmogelijkheden toegelaten werden in het RUP, die ruimtelijk niet aanvaardbaar waren, en werd gevraagd om voor deze woningen de ontwikkelingsmogelijkheden in te perken, en deze onder te brengen in een lagere categorie.

Er werd ingegaan op het grootste deel van deze opmerkingen.

Voor de woning Boterhoek 65 (in het RUP opgenomen in categorie 3) werd evenwel niet ingegaan op de vraag om deze onder te brengen in een lagere categorie. Volgens de digitale versie van het gewestplan ligt deze woning schijnbaar deels in agrarisch gebied en deels in natuurgebied, maar het perceel ligt ook deels in habitatrictlijngebied en VEN. De opmerking dat voor deze woning vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord kan gegaan worden met de toegekende categorie 3 wordt herhaald. De opname van de woning en huiskavel Boterhoek 65 in categorie 3 wordt bijgevolg ongunstig geadviseerd.

Verder wordt ook gevraagd rekening te houden met de geactualiseerde kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden, en de omzendbrief OMG/2022/1, in werking getreden op 1 januari 2023.

In het voorontwerp RUP werd voor de watertoets onder meer uitgegaan van de kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden, versie 2017, waarop de cluster woningen aan de Oude Blekerijstraat als 'mogelijk overstromingsgevoelig' tot 'zeer beperkt gelegen in effectief overstromingsgevoelig' aangeduid was, en de woning Evensveldstraat 16 als 'mogelijk overstromingsgevoelig'.

In de recente overstromingskaarten (2023) komt voor deze sites een gewijzigde situatie naar voor:

- grote delen van de huiskavels van de woningen aan de Oude Blekerijstraat nrs. 20, 23, 25, 27, 35 (allen categorie 1 in het RUP) zijn zowel volgens de fluviale als de pluviale overstromingskaarten gelegen in een zone met grote kans voor overstroombaar gebied huidig klimaat, en in een zone met grote kans voor overstroombaar gebied toekomstig klimaat.
- Volgens de pluviale overstromingskaarten is ook de omgeving van de woning Evensveldstraat 16 (categorie 3 in het RUP) gelegen in een zone met grote kans voor overstroombaar gebied huidig klimaat, en in een zone met grote kans voor overstroombaar gebied toekomstig klimaat.

In het RUP krijgen deze woningen ruime ontwikkelingsmogelijkheden, waaronder uitbreidingsmogelijkheden tot 1000 m<sup>3</sup> en herbouw. Rekening houdend met deze geactualiseerde kaarten en vanuit de huidige beleidscontext kan er niet akkoord gegaan worden met het toekennen van deze ruime ontwikkelingsmogelijkheden aan de betrokken woningen. Om deze reden wordt gevraagd de woningen Oude Blekerijstraat nrs. 20, 23, 25, 27 en 35, en de woning Evensveldstraat 16 uit te sluiten uit het RUP of hoogstens een categorie 5 toe te kennen.

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

Het ontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd, en mits rekening gehouden wordt met de opmerkingen.

Voor volgende woningen wordt de voorgestelde categorisering ongunstig geadviseerd:

- Boterhoek nr. 65
- Oude Blekerijstraat nrs. 20, 23, 25, 27 en 35
- Evensveldstraat nr. 16

**Artikel 2**

Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar de gecoro van Brakel.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,  
Sarah Volckaert

de wnd. Voorzitter,  
Kurt Moens

Bijlage C: Gebundelde bezwaren;

## Ann De Ruycck

---

**Van:** Rudy Carael <caraelrudy@gmail.com>  
**Verzonden:** zondag 9 juli 2023 17:40  
**Aan:** Dienst omgeving  
**CC:** carael.vandenhollen@telenet.be; devleeschauwerelke@hotmail.com; karcop67@gmail.com  
**Onderwerp:** Openbaar onderzoek zonevreemde woningen  
**Categorieën:** Ann

U ontvangt niet vaak e-mail van caraelrudy@gmail.com. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)  
T.a.v. de leden Intergecoro Brakel-Horebeke.

Als bewoners van woningen gelegen in natuurgebied (categorie 5), Terbeken nrs 1,3 en 5 te Everbeek-beneden , waren wij aanwezig op de hoorzitting m.b.t. zonevreemde woningen op 23/06/23. Er rezen bij ons nog volgende vragen over eventuele aanpassing van het RUP :

- 1) Onze woningen zijn gelegen net op de grens met agrarisch gebied. Het natuurgebied begint aan onze voorgevel... 5 jaar geleden hebben wij al eens de vraag gesteld (en geen antwoord gekregen) of de lijn niet aan de **achtergevel** kan gelegd worden, zodanig dat het huis in agrarisch gebied terecht komt en de tuin en weiden in natuurgebied blijven. Dit maakt op zich voor het natuurbehoud niets uit.
- 2) Tijdens de vergadering werd een voorbeeld gegeven van huizen die eveneens langs één zijde aan landbouwgebied grenzen en zo toch nog bij natuurgebied categorie 3 ingedeeld zijn. Indien ons eerste voorstel van hierboven niet kan onderzocht/weerhouden worden, is dit dan misschien een alternatief ?
- 3) Wij vroegen ons ook af of bepaalde woningen t.o.v. de vorige hoorzitting nog verschoven zijn naar een slechtere categorie. Gezien de steeds strengere maatregelen is het niet ondenkbaar en vrezen wij op termijn ook nog onder categorie 6 terecht te komen.
- 4) Bij Terbeken 5 is enkel het voorste gedeelte van de grond ingekleurd als art. 5 woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor de natuur. Het achterste gedeelte (boomgaard + vijver) werd niet ingekleurd. Wat is de reden hiervoor ? Bij de nrs 1 en 3 is wel het volledige perceel ingekleurd.
- 5) Is het normaal dat 2 naast elkaar gelegen woningen, langs dezelfde zijde van de straat, toch anders worden toegewezen, nl. Terbeken 5 en 7 ... natuur versus agrarisch gebied ?

Graag een antwoord op deze vragen zodat wij een concrete inschatting kunnen maken van onze situatie.

Karel Coppens (Terbeken 1)

Rudy Carael en Leen Vandenhollen (Terbeken 3)

Hans De Vleeschauwer en Kathleen Reygaerts (Terbeken 5)

## Ann De Ruyck

---

**Van:** Maarten Baes <Maarten.Baes@UGent.be>  
**Verzonden:** zondag 16 juli 2023 20:09  
**Aan:** Dienst omgeving  
**Onderwerp:** ontwerp RUP "Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied"

**Categorieën:** Ann

You don't often get email from maarten.baes@ugent.be. [Learn why this is important](#)

Geachte Intergecoro Brakel-Horebeke,

Wij schrijven u naar aanleiding van het ontwerp RUP "Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied".

Wij willen u wijzen op een feitelijke onjuistheid in de toelichtingsnota versie April 2023. In Tabel 8 op pagina 50 staat een inventaris en de vergunningstoestand van de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Voor onze woning (Draaikonk 12) staat bij de stedenbouwkundige vergunning 45059/4902/B/2004/241(verbouwen van de woning) dat de aard van de beslissing "geweigerd" is. Dit is niet correct: deze vergunning werd wel degelijk toegekend na een beroep door de bestendige deputatie. Wij vragen dus met aandrang om de kwalificatie "geweigerd" te vervangen door "vergund". Graag krijgen wij hiervan ook een bevestiging. Alvast bedankt.

Vriendelijke groeten,  
Maarten en Begga Baes-Dom  
Draaikonk 12  
9660 Opbrakel

Maarten Baes  
Sterrenkundig Observatorium  
Department of Physics and Astronomy Universiteit Gent  
Krijgslaan 281 S9, B-9000 Gent, Belgium  
phone +32-9-264-4793  
[maarten.baes@ugent.be](mailto:maarten.baes@ugent.be)  
<http://users.ugent.be/~mbaes>

## Ann De Ruyck

---

**Van:** cecile.faniel@telenet.be  
**Verzonden:** vrijdag 4 augustus 2023 15:33  
**Aan:** Dienst omgeving  
**CC:** catherine robberechts; benjaminrobberechts  
**Onderwerp:** Inzake bezwaarschrift RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied

**Categorieën:** Ann

U ontvangt niet vaak e-mail van cecile.faniel@telenet.be. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Ter attentie van de Intergecoro Brakel-Horebeke en van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Brakel

**Betreft:** Bezwaarschrift in het kader van Openbaar onderzoek RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied.  
Geachte,

Mijn woning gelegen Trimpont 14, 9660 Brakel wordt in het kader van de opmaak van hogervermeld RUP ondergebracht in categorie 6. De woning zou dus uit het RUP gesloten worden en 'bijgevolg terug moeten vallen op de geldende basisrechten voor zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied'. Deze basisrechten zijn uiterst beperkt.

Ik wens tegen deze werkwijze en tegen voornoemde uitsluiting bezwaar te maken, en heb me bijgevolg aangesloten bij het gezamenlijk bezwaarschrift, ingediend door Verhelst Advocaten uit Antwerpen.

Graag geef ik hier ter aanvulling enkele argumenten mee, die specifiek betrekking hebben op mijn eigen woning en eigenaarschap:

- Mijn woning wordt in de toelichtingsnota opgenomen onder 4.5.3 WONINGEN GELEGEN IN VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (VEN). (CAT. 6 – UIT HET RUP GESLOTEN)

Vervolgens wordt echter aangegeven dat zij niet gelegen is in VEN-gebied: zie p. 58 '*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.*'

en nog eens p. 149 '*De woningen opgenomen in categorie 6 zijn grotendeels gelegen in VEN-gebied, met uitzondering van Kulkadetstraat 4 en Trimpont 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.*'

Mijn woning (Trimpont 14) wordt dus ondergebracht in categorie 6, louter op basis van het criterium 'geïsoleerde ligging', dat hoogst onduidelijk is, aangezien op p. 19 van de Toelichtingsnota wordt gesteld dat het héle RUP betrekking heeft op 'een ruim aantal woningen die *geïsoleerd* liggen in het ruimtelijk kwetsbaar gebied van de gemeente Brakel'.

- Bekeken vanuit mijn directe woonomgeving wordt het gevoel van willekeur alleen maar sterker. De Trimpont is een afgelegen straat, alle huizen in onze straat liggen bij mijn weten geïsoleerd. Het zijn stuk voor stuk vrijstaande woningen met veel ruimte ertussen. Toch worden enkel de huizen met nrs 3, 5 en 14 uit het RUP gesloten. De nrs 3 en 5 zijn volgens het gewestplan ingedeeld in *Natuurgebied*, én gelegen in VEN-gebied. Mijn woning ligt niet in *Natuurgebied*, maar in *Agrarisch gebied met landschappelijke waarde*, én ligt buiten het VEN-gebied. Toch wordt ze met de twee andere over één kam geschoren.

- De toetsing van mijn woning op gevoeligheid voor grondverschuivingen, overstromings- en erosiegevoeligheid levert zeker geen extreem negatief beeld op in vergelijking met vele andere, wél in het RUP gevatte adressen. Kortom, de gehanteerde categorisering komt willekeurig en niet objectief voor. Van het lokaal bestuur verwacht ik een gelijke en billijke behandeling van alle burgers, en het beleid dat hier gevoerd wordt, schiet op dat vlak tekort. De 'meerwaarde' van het voorliggende RUP wordt door de auteurs als volgt omschreven: '...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.'

Ik kan alleen maar vaststellen dat die bezorgdheid van het lokaal bestuur selectief is en helemaal niet de eigenaars geldt van woningen die in categorie 6 belanden. Genoemde basisrechten volstaan immers niet om 'De

woonkwaliteit van de woning op een duurzame manier te garanderen' (anders zou het RUP niet nodig zijn). De uitgesloten woningen in cat. 6 worden in feite opgegeven, hier is 'uitdoofbeleid' plots wél realistisch? En wat houdt dat 'uitdoofbeleid' dan exact in?

Tot slot geef ik graag nog twee elementen mee die mijn inziens ikv goed lokaal bestuur in aanmerking zouden moeten worden genomen:

- - Mijn inmiddels overleden man en ik hebben onze woning gekocht en betrokken in 1965. Gewestplannen waren er toen nog niet, zonevreemde woningen bestonden dus ook niet, en de aanduiding van de omgeving als kwetsbaar gebied evenmin. Mijn situatie lijkt me daarom wel een beetje anders dan die van iemand die recenter een woning in dit gebied heeft verworven of gebouwd.
- - Ik heb me steeds bekommerd getoond om de kwetsbaarheid van de omgeving. Heel recent nog heb ik op vraag van intercommunale Farys zonder morren de kosten gedragen voor de plaatsing van een waterzuiveringsinstallatie. Dat men mij nu links laat liggen bij een poging bewoners in staat te stellen 'om de woonkwaliteit van hun woning op een duurzame manier te garanderen', is daarom extra zuur.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging voor dit schrijven.

Hoogachtend,  
Cécile Faniel  
Trimpont 14  
9660 Brakel

## Ann De Ruyck

---

**Van:** bert geerinckx <bertgeerinckx7@gmail.com>  
**Verzonden:** vrijdag 4 augustus 2023 11:32  
**Aan:** Dienst omgeving  
**CC:** luc.van.der.stricht@telenet.be; info@ecosnooze.be; Kurt Donkerwolcke; poelaert.stephane76@gmail.com; Haegeman Luc; katrienvdb@skynet.be; Ludo Van Helleputte; Daniel; walterdejonghe@glo.be; Frederik Verbeeken; bert geerinckx; Gretel De Meyer; architect.govaerts@telenet.be; machteld.callewaert@live.be; christine.dhomme@telenet.be; Ludo; catherine poffe; Steven Cnudde; Cateau Robberechts; Kathy Schaubroeck; info@lienvanlaere.be; Cecile.Faniel@telenet.be; Caroline Gadeyne

**Onderwerp:** BEZWAARSCHRIFT IN HET KADER VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK INZAKE HET GEMEENTELIJK RUP 'ZONEVREEMDE WONINGEN IN KWETSBAAR GEBIED', ZOALS VOORLOPIG WERD VASTGESTELD OP 24 APRIL 2023

**Bijlagen:** 20230803 - Bezwaarschrift - RUP Zonevreemde woningen - final.pdf

**Categorieën:** Ann

U ontvangt niet vaak e-mail van bertgeerinckx7@gmail.com. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

BETREFT: BEZWAREN IN HET KADER VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK INZAKE HET GEMEENTELIJK RUP 'ZONEVREEMDE WONINGEN IN KWETSBAAR GEBIED', ZOALS VOORLOPIG WERD VASTGESTELD OP 24 APRIL 2023

Beste,

Namens de verschillende bezwaarindieners (mail-adressen in cc), dien ik bij deze dit bezwaar in. In bijlage vindt u het document.

Graag ontvingen we (antwoorden naar iedereen in cc) een **ontvangstbevestiging** van dit bezwaar. Alvast merci.

Vriendelijke groeten,  
Bert Geerinckx

**COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
VAN DE GEMEENTE BRAKEL**

Marktplein 1

9660 Brakel

Per e-mail: [omgeving@brakel.be](mailto:omgeving@brakel.be)

4 augustus 2023

**Betreft: BEZWAREN IN HET KADER VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK INZAKE  
HET GEMEENTELIJK RUP 'ZONEVREEMDE WONINGEN IN  
KWETSBAAR GEBIED', ZOALS VOORLOPIG WERD VASTGESTELD OP  
24 APRIL 2023**

Mijnheer de Burgemeester, Geachte leden van het Schepencollege,

Onderhavig bezwaarschrift wordt U gericht in hoofde van:

1. Dhr. **Luc VAN DER STRICHT**, eigenaar van de woning te 9660 Brakel, Boterhoek 50;
2. Dhr. **Jos BUYSSE** en mevr. **Mieke POPPE**, eigenaars van de woning te 9660 Brakel, Berendries 13A;
3. Dhr. **Kurt DONKERWOLCKE**, eigenaar van de woning te 9660 Brakel, Ceutericklos 1;
4. Mevr. **Sonia DE RUYCK**, eigenares van de woning te 9660 Brakel, Donkerstraat 11;
5. Dhr. **Luc HAEGEMAN**, eigenaar van de woning te 9660 Brakel, Fayte 100;
6. Mevr. **Katrien Van Der BEKEN**, eigenares van de woning te 9660 Brakel, Kammeland 8;

7. Dhr. **Ludo VAN HELLEPUTTE**, eigenaar van de woning te 9660 Brakel, Kammeland 10;
8. Dhr. **Daniël DUTORDOIR** en mevr. **Hilde DECAT**, eigenaars van de woning te 9660 Brakel, Lobe 4;
9. Dhr. **Walter DEJONGHE** en mevr. **Lucie VANDENDORPE**, eigenaars van de woning te 9660 Brakel, Lobe 5;
10. Dhr. **Frederik VERBEEKEN** en mevr. **Fien BUNDERVOET**, eigenaars van de woning te 9660 Brakel, Lobe 7;
11. Dhr. **Bert GEERINCKX** en mevr. **Caroline GADEYNE**, eigenaars van de woning te 9660 Brakel, Perreveld 33;
12. Mevr. **Gretel DE MEYER**, eigenares van de woning te 9660 Brakel, Perreveld 35;
13. Mevr. **Kathleen SCHAUBROECK**, eigenares van de woning te 9660 Brakel, Pevenage 9;
14. Mevr. **Machteld CALLEWAERT**, eigenares van de woning te 9660 Brakel, Pevenage 11;
15. Dhr. **Franky VAN HOUTTE** en mevr. **Christine D'HOMME**, eigenaars van de woning te 9660 Brakel, Pevenage 13;
16. Dhr. **Ludo COUSY**, eigenaar van de woning te 9660 Brakel, Pottenberg 21;
17. Mevr. **Christiane DE CONINCK**, eigenares van de woning te 9660 Brakel, Trimpont 3;
18. Dhr. **Steven CNUUDE** en mevr. **Lien VAN LAERE**, eigenaars van de woning te 9660 Brakel, Trimpont 5;
19. Mevr. **Cécile FANIEL**, eigenares van de woning te 9660 Brakel, Trimpont 14.

Naar de voormelde personen (1 t.e.m. 19) wordt hierna gezamenlijk verwezen als "**bezwaarindieners**".

Bezwaarindieners zijn allen eigenaar van een 'zonevreemde woning', gelegen in kwetsbaar gebied, dit op het grondgebied van de gemeente Brakel. Al deze woningen worden daarbij rechtstreeks uitgesloten uit het toepassingsgebied van het gemeentelijk RUP ZWKG, dit op grond van 'art. 6' van de stedenbouwkundige voorschriften.

Via onderhavig schrijven wensen bezwaarindieners hun opmerkingen en bezwaren over te maken m.b.t. het op 24 april 2023 voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk

uitvoeringsplan 'Zonevreemde Woningen in Kwetsbaar Gebied' (hierna ook: het "**RUP ZWKG**") uitgaande van de gemeente Brakel.

Het openbaar onderzoek met betrekking tot het voorlopig vastgestelde RUP ZWKG loopt van 5 juni 2023 tot en met 4 augustus 2023.

## INHOUDSTAFEL

<b>1. SITUERING</b> .....	<b>5</b>
1.1 Voorlopig vastgesteld RUP 'Zonevreemde Woningen in Kwetsbaar Gebied' .....	5
1.1.1 Algemeen .....	5
1.1.2 Doel en (gebrek aan) stedenbouwkundige voorschriften .....	6
1.2 Ligging woningen bezwaarindieners.....	9
<b>2. BEZWAREN EN OPMERKINGEN</b> .....	<b>13</b>
2.1 Ongerechtvaardigd verschil in behandeling van gelijk(aardig)e categorieën van zonevreemde woningen – schending gelijkheidsbeginsel.....	13
2.2 Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel ...	22
2.2.1 Algemeen .....	22
2.2.2 Toepassing <i>in casu</i> .....	23
2.3 Terugvallen op 'basisrechten' uit VCRO .....	26
2.4 Vereiste tot integratie 'categorie 6'-woningen .....	27
<b>3. CONCLUSIE</b> .....	<b>28</b>

## 1. SITUERING

### 1.1 Voorlopig vastgesteld RUP 'Zonevremde Woningen in Kwetsbaar Gebied'

#### 1.1.1 Algemeen

1. Op 24 april 2023 stelde de gemeenteraad van de gemeente Brakel het nieuwe gemeentelijk RUP 'Zonevremde Woningen in Kwetsbaar Gebied' voorlopig vast.
2. Naast het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen, werd het voorlopig vastgestelde RUP ZWKG bekeken in het licht van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Brakel ("**GRS Brakel**"), zoals goedgekeurd bij besluit van 26 mei 2011 (B.S. 16 juni 2011). Het voorliggende RUP wijkt daar evenwel vanaf.
3. Het RUP ZWKB gaat uit van een onderverdeling van de bestaande zonevremde woningen op het grondgebied van de gemeente Brakel in **vijf afzonderlijke categorieën**, waarbij de eerste (hoogste) categorie de meeste ontwikkelingsmogelijkheden wordt toegekend:
  - **Categorie 1:** Woningen aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp (13 woningen);
  - **Categorie 2:** Woningen aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg (2 woningen);
  - **Categorie 3:** Woningen gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur (11 woningen);
  - **Categorie 4:** Woningen gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur (5 woningen);
  - **Categorie 5:** Woningen gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur (36 woningen);
  - **Categorie 6:** De woningen die uit het RUP ZWKG worden gesloten omwille van hun ligging in VEN-gebied, dan wel hun vermeende '(zeer) geïsoleerde ligging'.

Onder deze categorie vallen 23 woningen, inzonderheid de 19 woningen van bezwaarindieners (!).

De toelichtingsnota bij het voorlopig vastgestelde RUP ZWKG stelt dat de woningen die geïsoleerd gelegen zijn binnen VEN-gebied, "**ongeacht de gebiedsgerichte**

*categorisering van het GRS, in de categorie 6 [worden] ondergebracht*" (zie toelichtingsnota RUP ZWKG, p. 58).

Bemerkt dat het RUP ZWKG dus afwijkt van het GRS Brakel. De gemeente Brakel maakt zelf een onderscheid tussen de woningen ingedeeld in 'categorie 5' en 'categorie 6', dit in afwijking van het GRS Brakel. Op dit punt staat in de toelichtingsnota zelf uitdrukkelijk te lezen dat "[h]et GRS ook geen uitbreidingsmogelijkheden voor[ziet] voor de cat. '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 m<sup>3</sup>. De zeer beperkte uitbreidingen [sic.] staan in teken van **het verbeteren van de woonkwaliteit om zo (mogelijks) te voldoen aan de (dringende) hedendaagse woningeisen**" (p. 109, eigen klemtoon toegevoegd).

Welke exacte reden er voorligt om af te wijken van het GRS Brakel c.q. de 'zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden' niet toe te passen op de woningen ingedeeld in categorie 6, wordt verder niet toegelicht (*cf. infra*).

#### **1.1.2 Doel en (gebrek aan) stedenbouwkundige voorschriften**

4. Bij de beschrijving van het gewenste doel stelt het RUP ZWKG in haar toelichtingsnota voorop **"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" (zie toelichtingsnota, pp. 8-9).

Navolgend stelt de toelichtingsnota dat de eigenaars of bewoners van de vergunde of vergund geachte zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, geen schuld treft, nu het "de overheid [is] die de problematiek van de zonevreemdheid gecreëerd heeft door de invoering van de gewestplannen in de jaren zeventig".

Tot slot wordt als (primaire) doelstelling naar voren geschoven om **"juridische rechten 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"** (zie p. 9).

5. Uit de toelichtingsnota blijkt bovendien dat door de vaststelling van het RUP een meerwaarde zou worden geboden voor de verschillende zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied. Zo staat te lezen (zie p. 19 – eigen klemtoon toegevoegd):

*“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.”*

Hoewel er sprake is dat een ‘uitdoofbeleid’ – welk begrip ook verder niet wordt gespecificeerd – niet realistisch blijkt voor “een ruim aantal woningen geïsoleerd in het ruimtelijk kwetsbaar gebied van de gemeente Brakel”, blijkt dit thans immers wel het geval te zijn voor de woningen van o.m. bezwaarindieners. Daarvoor is evenwel geen enkele pertinente of objectief gerechtvaardigde reden voorhanden, maar wordt nu zelfs deze vermeende ‘geïsoleerde ligging’ van de woningen van bezwaarindieners als criterium aangegrepen om een verschil in behandeling in te stellen (*cf. infra*).

6. Voorts staat in de toelichtingsnota onder de rubriek ‘4.5. Gebiedsgerichte categorisering van de zonevreemde woningen’ inzake ‘categorie 6’ te lezen (zie pp. 58-59 – eigen klemtoon toegevoegd):

**“4.5.3 WONINGEN GELEGEN IN VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (VEN)  
(CAT. 6 – UIT HET RUP GESLOTEN)**


*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 mogelijks 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 geïsoleerd 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 oplistijng 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 nietvervallen verkaveling, niet zijnde een monument, niet gelegen net buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied, ...) vlot kan achterhaald worden.**"

De stedenbouwkundige voorschriften, en dan meer bepaald 'art. 6 (categorie 6)', geven daarbij nog het volgende mee:

	<b>ART. 6</b> WONING GELEGEN IN VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (CAT. 6, OVERDRUK) – UIT HET RUP GESLOTEN
<b>GEBIEDSCATEGORIE: UIT HET RUP GESLOTEN</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Verordenende voorschriften</b>
<p><i>Naar aanleiding van de tweede plenaire vergadering werden voorliggende woningen uit het RUP gesloten. De woningen vormen dus geen onderdeel uit van het voorliggend RUP en zullen moeten terug vallen op de geldende basisrechten voor zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i></p> <p><i>Dit betreft volgende woningen: Berandries 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, Parreveld 33, Parreveld 35, Pevenage 9, Pevenage 11, Pevenage 13, Pottenberg 21, Trimpont 3, Trimpont 5, Trimpont 14.</i></p>	

Op grond van voormelde passages uit de plandocumenten blijkt dat de gemeente Brakel de criteria '**geïsoleerde ligging**' **in VEN-gebied**, dan wel de '**zeer geïsoleerde ligging**' **buiten VEN-gebied**, hanteert om de woningen van o.m. bezwaarindieners informatief op te lijsten onder 'categorie 6' van het RUP ZWKG.

Wat moet worden verstaan onder de notie/het criterium 'geïsoleerde ligging' wordt verder in de plandocumenten nergens gepreciseerd (!)

7. De gemeente Brakel lijkt dan ook van oordeel te zijn dat indien in het voorliggend RUP de mogelijkheid zou worden gecreëerd om de woningen uit 'categorie 6' te bestendigen, dit als een precedent zou worden beschouwd voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

## **1.2 Ligging woningen bezwaarindieners**

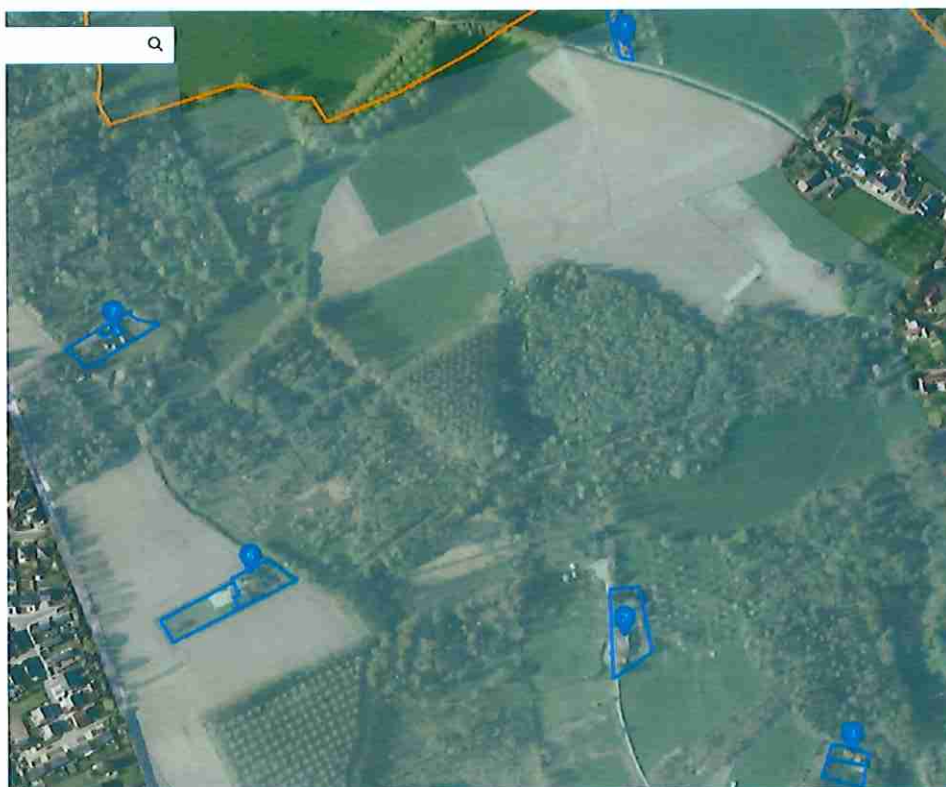
8. Vooraleer in te gaan op de bezwaren en opmerkingen van bezwaarindieners, wordt hieronder geïllustreerd waar de verschillende woningen van bezwaarindieners<sup>1</sup> zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Brakel.
9. De woningen van bezwaarindieners situeren zich nagenoeg<sup>2</sup> allen binnen, dan wel op de rand van, het zgn. Habitatrichtlijngebied '*Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen*' (BE2300007).

De woningen van bezwaarindieners (*nrs. 1, 2, 3, 6 en 7*) aangeduid op onderstaande illustratie situeren zich daarbij nog meer in het bijzonder in het **VEN-gebied 'De Midden- en Benedenloop van de Zwalm'**.

---

1 De 'blauwe nummers' in de bijgebrachte illustraties corresponderen met de woningen van de bezwaarindieners opgelijst in de aanhef van onderhavig bezwaarschrift.

2 Met uitzondering van de woning van *zestiende* bezwaarindieners, die niet in Habitatrichtlijngebied, noch in **VEN-gebied** is gelegen. Daarnaast bevinden de woningen van *vierde* en *negentiende* bezwaarindieners zich wel binnen het Habitatrichtlijngebied *Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen*' (BE2300007), doch niet binnen een **VEN-gebied**.



Daarnaast situeren de woningen van bezwaarindieners (*nrs. 8, 9, 10, 13, 14, 15, 17 en 18*) zich binnen de contouren van het VEN-gebied '*De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen*'.



Verder bevinden de woningen van *elfde* en *twaalfde* bezwaarindieners zich nog (aan de grens van) het VEN-gebied '*Het Burreken, Hauwstraat & Ganzenberg*'. De

woning van *vijfde* bezwaarindiener situeert zich in het **VEN-gebied 'De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen'**.



In voetnoot 'nr. 2' werd reeds aangehaald dat de woning van *zestiende* bezwaarindiener, niet in Habitatrichtlijngebied, noch in VEN-gebied is gelegen. Daarnaast bevinden de woningen van *vierde* en *negentiende* bezwaarindieners zich wel binnen het betrokken Habitatrichtlijngebied, doch niet binnen een VEN-gebied.

10. Uit de toelichtingsnota volgt dat er **in totaal 42 zonevreemde woningen gelegen zijn in één van de voormelde drie VEN-gebieden**, waarbij er "een licht onderscheid [wordt] gemaakt in de ligging van de zonevreemde 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 zonevreemde woningen gelegen in VEN-gebied behoren, in voorliggend RUP, tot 'De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen' (GEN, 235)" (p. 99).

Van deze 42 woningen gelegen in VEN-gebied, heeft vervolgens geoordeeld dat **23 woningen – inzonderheid de woningen van bezwaarindieners – in de zgn. 'categorie 6' moeten ingedeeld worden** c.q. daarvoor moet worden teruggevallen op de 'basisrechten' voor zonevreemde woningen neergeschreven in de VCRO.

In het kader van de plan-m.e.r.-screeningsplicht werd bijgevolg enkel rekening gehouden met de overige 21 woningen die eveneens in VEN-gebied zijn, doch ondergebracht konden worden onder de categorieën 1 tot en met 5 van het RUP (cf. *infra*).

11. Voorts, en niet onbelangrijk, wordt er nog op gewezen dat de woningen van bezwaarindieners van vóór de gewestplannen aanwezig zijn in de omgeving en

derhalve als onderdeel worden beschouwd van het streekpatrimonium van de gemeente Brakel.

Het betreft dan ook woningen die zonder uitzondering **vergund of vermoed vergund** zijn.

Hoewel het initiatief van de gemeente Brakel wordt toegejuicht om de verschillende over het grondgebied van de gemeente verspreide 'zonevreemde woningen' de nodige rechtszekerheid en bescherming (via ruimere dan wel beperkte ontwikkelingsmogelijkheden) te bieden middels de opmaak van een RUP, zijn bezwaarindieners dan ook verontwaardigd dat hun respectieve woningen zonder enige pertinente reden, laat staan materiële motivering ter zake, uit het toepassingsgebied van het RUP ZWKG werden gesloten (*cf. infra*).

## 2. BEZWAREN EN OPMERKINGEN

### 2.1 Ongerechtvaardigd verschil in behandeling van gelijk(aardig)e categorieën van zonevreemde woningen – schending gelijkheidsbeginsel

12. Van een schending van het **gelijkheidsbeginsel** is sprake wanneer in rechte en in feite 'gelijke' situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording 'ongelijk' worden behandeld of indien in rechte en in feite 'ongelijke' situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording 'gelijk' worden behandeld.<sup>3</sup>

*In casu* doet zich de eerste hypothese voor, nu het voorlopig vastgestelde RUP ZWKG uitgaat van een **ongerechtvaardigd onderscheid** tussen de verschillende zonevreemde woningen die zijn gelegen in 'ruimtelijk kwetsbaar gebied'. Zo worden meer in het bijzonder (i) 21 van de woningen die eveneens *in* VEN-gebied zijn ondergebracht, ingedeeld onder de categorieën 1 tot en met 5 van het RUP ZWKG, en (ii) worden verschillende woningen ingedeeld in 'categorie 5', welke woningen ook (deels) gelegen zijn *in* ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Zoals hieronder verder wordt aangetoond valt het niet in te zien – minstens blijkt dit nergens uit de plandocumenten – hoe de woningen van bezwaarindieners – ingedeeld in 'categorie 6' c.q. uit het RUP ZWKG gesloten – 'zonevreemder' zouden zijn de woningen ingedeeld in de overige categorieën (cat. 1 t.e.m. 5).

13. Het voorlopig vastgesteld RUP ZWKG baseert zich op de zogenaamde '**(zeer) geïsoleerde ligging**' *in* dan wel *buiten* VEN-gebied om te oordelen dat de woningen ingedeeld in 'categorie 6' niet in het RUP zouden kunnen worden opgenomen.

De volgende passage uit de toelichtingsnota kan daarbij in herinnering worden gebracht (zie pp. 58-59 toelichtingsnota – *eigen klemtoon toegevoegd*):

***“De aanwezigheid van woningen in VEN-gebied komt niet overeen met de bepalingen opgenomen in het Natuurdecreet. Het toekennen van ruime bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden kan mogelijks 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 geïsoleerd 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,***

<sup>3</sup> P.-J. DEFOORT, *Handboek Ruimtelijke Uitvoeringsplannen*, Brugge, Die Keure, 2022, 112.

*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.***"

Tevens staat in de toelichtingsnota te lezen dat "[d]e woningen opgenomen in categorie 6 grotendeels [zijn] **gelegen in VEN-gebied, met uitzondering van Kulkadetstraat 4 en Trimpont 14. Deze twee woningen zijn op een beperkte afstand van VEN-gebied gelegen. Door hun geïsoleerde ligging werden ze ook opgenomen in categorie 6**" (p. 149).

14. Bezwaarindieners zien geen enkele objectief gerechtvaardigde reden om hun woningen over een andere kam te scheren dan de woningen thans ingedeeld in 'categorie 5'.

Het gaat immers telkens om woningen die **vergund of vermoed vergund** zijn, die **dateren van lang voor het gewestplan en het ontstaan van het VEN-gebied**, en die bovendien **geenszins als 'geïsoleerd' c.q.** van de bewoonde wereld 'afgezonderd' kunnen bestempeld worden.

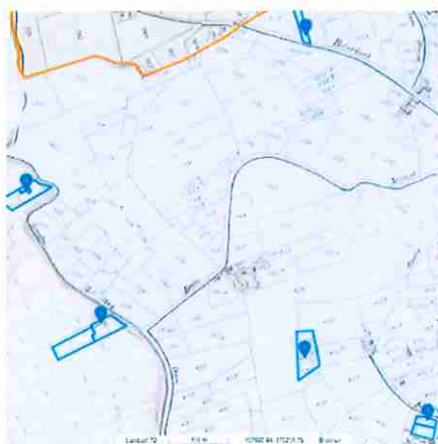
De betrokken VEN-gebieden werden immers (pas) afgebakend in het jaar 2003 middels besluiten van de Vlaamse Regering *d.d.* 18 juli 2003 houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor zowel (i) het VEN-gebied 'De Midden- en Benedenloop van de Zwalm', (ii) het VEN-gebied 'Het Burreken, Hauwstraat & Ganzenberg', als (iii) het VEN-gebied 'De Bronbossen en bovenlopen van de Vlaamse Ardennen'.

Uit een raadpleging van de historische kaarten op Geopunt blijken de betrokken woningen zelf reeds (nagenoeg allen)<sup>4</sup> te zijn opgenomen op de zgn. Popp-kaarten, zijnde de **kadasterkaarten die in de 19<sup>de</sup> eeuw werden uitgegeven**. De periode **1842-1879** geeft ons daarbij volgend zicht op de woningen van bezwaarindieners:

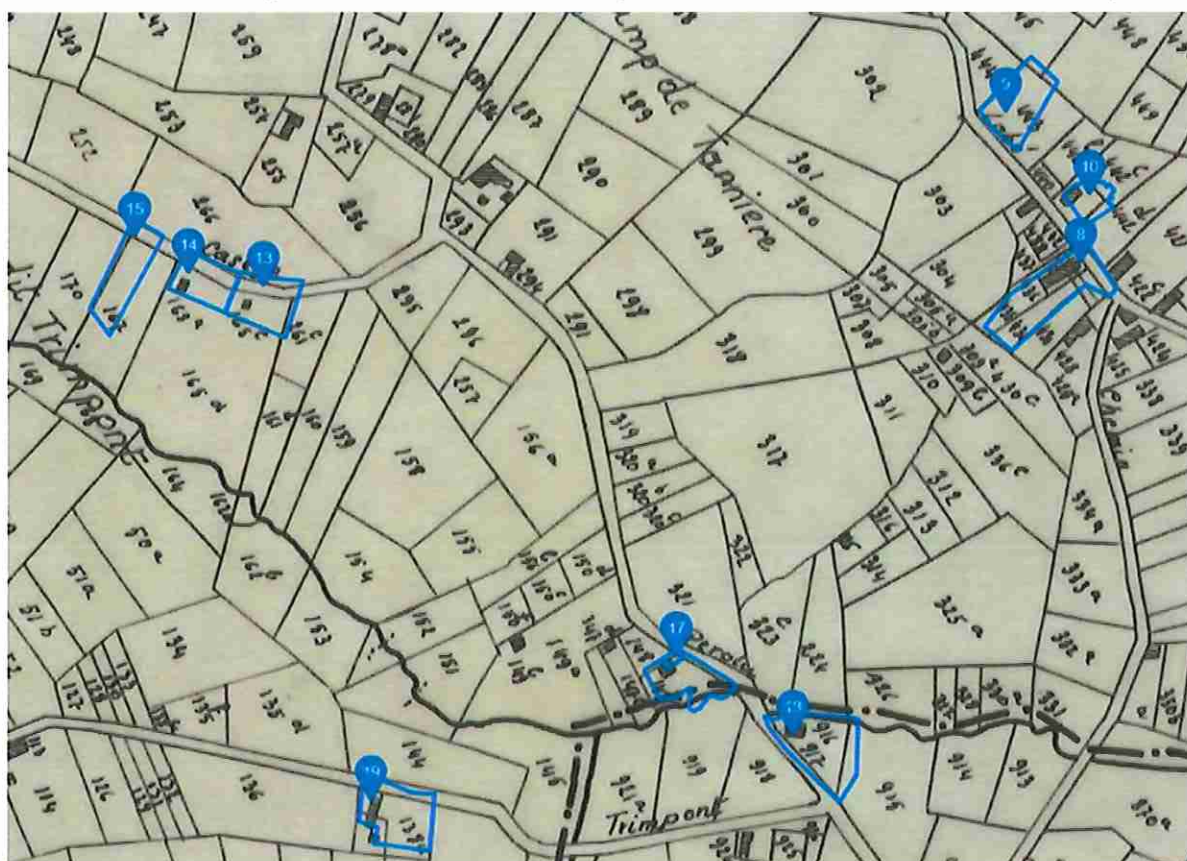
---

<sup>4</sup> Met uitzonderingen van de woningen van bezwaarindieners (nrs. 1, 2, 3, 4, 5, 11, 9, 15 en 16).

- De woningen van bezwaarindieners (nrs. 6, 7 en 12):



- De woningen van bezwaarindieners (nrs. 8, 9, 10, 13, 14, 15, 17, 18 en 19)



Hoe dan ook blijken de woningen allen te zijn opgenomen op de gewestplankaarten van de **jaren 70 van vorige eeuw**, meer bepaald op het origineel gewestplan Oudenaarde (definitief vastgesteld op 24 februari 1977).

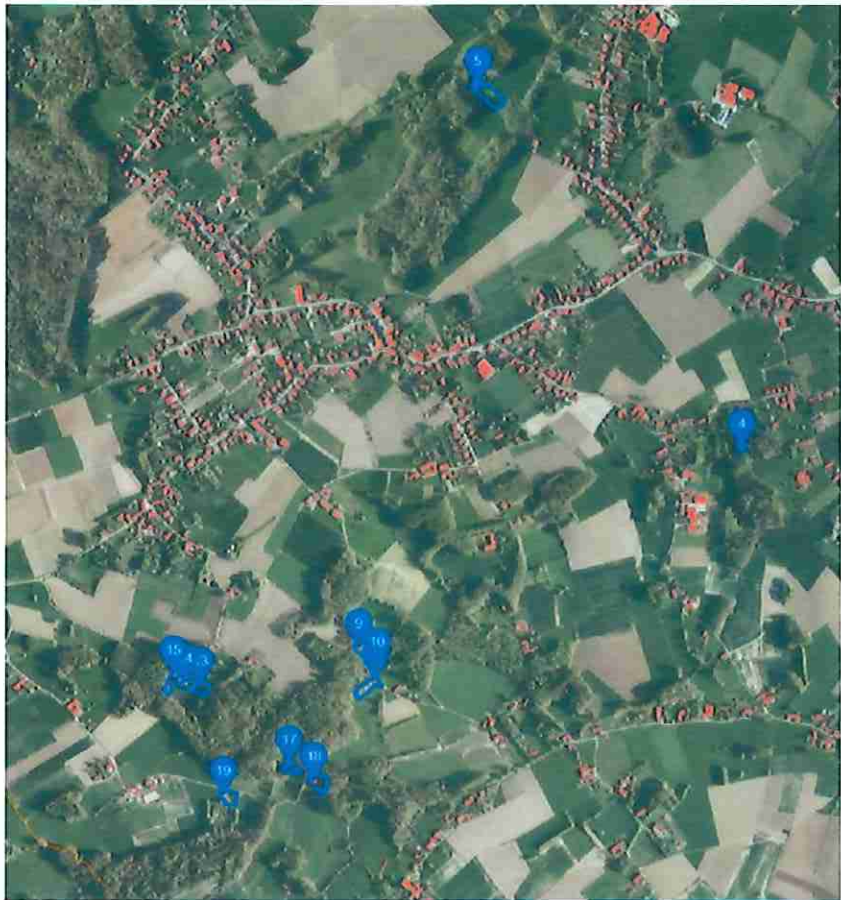
15. Nog los van het feit dat er nergens enige objectieve definitie of toelichting wordt gegeven omtrent de notie '**geïsoleerde ligging**', blijken de woningen van

bezwaarindieners op geen enkele wijze 'geïsoleerd' te liggen, dit in vergelijking met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand.

De woningen van bezwaarindieners zijn stuk voor stuk **vrijstaande woningen** die zijn gelegen op het grondgebied van de gemeente Brakel en geenszins als 'geïsoleerd' – in de zin van 'afgezonderd' – te beschouwen vallen.

Zo **sluiten de woningen van bezwaarindieners ruimtelijk nog steeds aan bij andere woonconcentraties (afzonderlijke woningen of woonlinten)** gelegen in o.m. agrarisch gebied, natuurgebied of zelfs woongebied, te meer nu ook steeds **de nodige nutsvoorzieningen (aansluitingen, verlichting etc.) en publiek uitgeruste wegen** zijn voorzien om deze respectieve woningen te bereiken en van o.m. stroom te voorzien. Hieronder volgen enkele illustraties die voldoende aannemelijk maken dat er van een beweerde geïsoleerde ligging geenszins sprake is:







Zoals blijkt uit bovenstaande illustraties kenmerkt het grondgebied van de gemeente Brakel zich net door de **ligging van afzonderlijke woonclusters**, waarvan de woningen van bezwaarindieners deel uitmaken.

Het gaat *in casu* dan ook niet op om zonder verdere duiding ter zake te oordelen dat de betrokken woningen van bezwaarindieners 'geïsoleerd' zouden verspreid liggen *in* dan wel *buiten* VEN-gebied.

16. Tot slot blijkt uit de inventaris en de vergunningstoestand van de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, en meer bepaald uit een uittreksel van het vergunningenregister van de gemeente Brakel *d.d.* 14 september 2018, dat de volgende **vergunningen** zijn gekend voor de betrokken woningen van bezwaarindieners, dan wel **het vermoeden van vergunning** speelt (zie *toelichtingsnota RUP – Tabel 8, p. 49 e.v.*):

1. Boterhoek 50 – vergund – beslissing *d.d.* 8 februari 1975;
2. Berendries 13A – vergund – beslissing *d.d.* 18 april 1983;
3. Ceutericklos 1 – jaaropbouw code 3;
4. Donkerstraat 11 – jaaropbouw 1956;
5. Fayte 100 – jaaropbouw code 5;
6. Kammeland 8 – vergund – beslissingen *d.d.* 18 februari 1985 (vernieuwen dak), *d.d.* 20 mei 1985 (aanbouwen dak aan bestaande woning), *d.d.* 4 januari 1989 (garage) en *d.d.* 18 augustus 2008 (plaatsen gevelsteen achtergevel);

7. Kammeland 10;
  8. Lobe 4 – vergund – beslissingen *d.d.* 13 maart 1978 (maken venster straatzijde), *d.d.* 10 september 2012 (verbouwen bestaande stalling);
  9. Lobe 5 – vergund – beslissing *d.d.* 9 november 2009 (wijzigen gevelbekleding);
  10. Lobe 7 – jaaropbouw code 2;
  11. Perreveld 33 – gekende weigeringsbeslissing *d.d.* 30 juli 1990 (verbouwen woning);
  12. Perreveld 35 – jaaropbouw code 1;
  13. Pevenage 9 – vergund – beslissing *d.d.* 5 september 2002 (onderhoudswerken aan de woning + regularisatie);
  14. Pevenage 11 – vergund – beslissing *d.d.* 7 april 2010 (renovatie landelijke woning);
  15. Pevenage 13 – jaaropbouw code 3;
  16. Pottenberg 21 – vergund – beslissing *d.d.* 23 februari 1998 (verbouwen bestaande woning met stal);
  17. Trimont 3 – jaaropbouw 1962;
  18. Trimont 5 – jaaropbouw code 1;
  19. Trimont 14 – jaaropbouw code 3.
17. Verder stelt de toelichtingsnota zelf expliciet dat "[d]e **woningen die in VEN-gebied liggen, voornamelijk [zijn] ingedeeld in categorie 5** en hierdoor beperkte bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden. De woningen zullen **geen significante bijkomende verstoring veroorzaken op het VEN-gebied**".

Daar waar de woningen thans ingedeeld in 'categorie 6' uit het RUP worden gesloten, worden voor de woningen ingedeeld in 'categorie 5' – waarvan er ook verschillende zijn gelegen in VEN-gebied (!) – verschillende uitbreidings- en renovatiemogelijkheden voorzien, dan wel 'basisrechten' uit de VCRO verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP (bv. 4.4.21 VCRO).

Zoals hierboven werd toegelicht en geïllustreerd bevinden de woningen thans ingedeeld in 'categorie 5' en 'categorie 6' zich in een vergelijkbare situatie, dewelke allen voldoende geclusterd gelegen zijn ten opzichte van de andere woonlinten en -gebieden op het grondgebied van de gemeente Brakel *c.q.* geen 'geïsoleerde ligging' kennen, alsmede steeds zijn gelegen aan of in de nabijheid van een voldoende uitgeruste weg.

18. Uit de plenaire vergaderingen, gehouden op 2 december 2019<sup>5</sup> en 27 augustus 2021<sup>6</sup>, volgt eveneens dat er geen concreet criterium voorligt om de woningen van o.m. bezwaarindieners uit het RUP te laten c.q. te laten terugvallen op de 'basisrechten' uit de VCRO.

Net integendeel blijkt uit deze plenaire vergadering dat het Departement Omgeving, daarin gevolgd door de gemeente Brakel, "*beleidsmatig niet akkoord [kan] gaan met bijkomende mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie*", dit voor wat de woningen in categorie 6 betreft (zie PV d.d. 27 augustus 2021, p. 3).

Bij het verslag van de plenaire vergadering van 27 augustus 2021 wordt het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos gevoegd, waarin staat te lezen dat het "***niet uitgesloten is dat de opname van sommige woningen in of in nabijheid van VEN-gebied onvermijdbare en onherstelbare schade zullen veroorzaken aan de natuurwaarden in het VEN. Dit is een belangrijke reden om de woningen in categorie 6 uit het RUP te houden en enkele woningen naar een hogere categorie over te brengen***" (zie p. 35/54).

Ook voor de woningen uit 'categorie 5', die zich tevens bevinden in de beperkte nabijheid van, dan wel in, VEN-gebied, blijkt nergens uit de plandocumenten waarom enige onvermijdbare en onherstelbare schade ten aanzien van het betrokken VEN-gebied wel uitgesloten zou kunnen worden c.q. voldaan zou zijn aan art. 26*bis* Natuurdecreet.

19. Door de gemeente Brakel wordt in de plandocumenten dan ook niet redelijk verantwoord waarom de woningen van bezwaarindieners niet werden mee opgenomen in (minstens 'categorie 5') van het RUP ZWKG.

Door de gemeente wordt een verschil in behandeling doorgevoerd tussen 'categorieën van woningen' die op feitelijk en juridisch vlak gelijk zijn. Er ligt evenwel geen enkel **pertinent criterium** voor om een dergelijk verschil in behandeling in te stellen tussen de verschillende woningen gelegen *in* ruimtelijk kwetsbaar gebied, welk onderscheid in de praktijk ook een verregaande draagwijdte heeft.

De ruime beoordelingsvrijheid waarover de gemeente Brakel beschikt als plannende overheid bij de opmaak en voorlopige vaststelling van het RUP ZWKG is dan ook aangetast door een **schending van het gelijkheidsbeginsel**.

Er zijn om voormelde redenen dan ook geen deugdelijke motieven voorhanden die de beslissing kunnen schragen om de woningen van o.m. bezwaarindieners uit het RUP ZWKG te sluiten, dit in vergelijking met (i) de woningen ingedeeld in 'categorie 5', dan

<sup>5</sup> Te raadplegen via volgende link: [https://www.brakel.be/wp-content/uploads/2023/05/08\\_20191202\\_Verslag\\_PV1\\_met\\_adviezen.pdf](https://www.brakel.be/wp-content/uploads/2023/05/08_20191202_Verslag_PV1_met_adviezen.pdf) .

<sup>6</sup> Te raadplegen via volgende link: [https://www.brakel.be/wp-content/uploads/2023/05/09\\_20210827\\_Verslag\\_PV2\\_met\\_adviezen.pdf](https://www.brakel.be/wp-content/uploads/2023/05/09_20210827_Verslag_PV2_met_adviezen.pdf) .

wel (ii) de 21 woningen die eveneens zijn gelegen *in* VEN-gebied, doch werd gecategoriseerd in 'cat. 1 t.e.m. cat. 5'.

20. De gemeente Brakel werkt met twee maten en twee gewichten, zonder *in concreto* te preciseren waarom de 23 woningen – inzonderheid de woningen van bezwaarindieners – minstens niet in 'categorie 5' worden ingedeeld (waarvoor de natuurfunctie primeert boven de woonfunctie, doch beperkte ontwikkelingsmogelijkheden worden toegestaan (!)).

## 2.2 Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel

### 2.2.1 Algemeen

21. Het **zorgvuldigheidsbeginsel** impliceert onder meer dat de overheid haar beslissing zorgvuldig moet voorbereiden, nemen, bekendmaken en uitvoeren. Een planopmakende overheid dient zich te gedragen als een normaal voorzichtig en zorgvuldig handelend bestuur geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden.<sup>7</sup>

In de context van ruimtelijke planning – zoals *in casu* – vertaalt het naleven van het zorgvuldigheidsbeginsel zich in het feit dat de planologische overheid o.m., wanneer zij bepaalde doelstellingen vooropstelt middels de opmaak van een RUP, deze doelstellingen ook vertaalt in de stedenbouwkundige voorschriften die hierbij worden voorzien. Het is van cruciaal belang dat de voorschriften zonder meer kunnen bijdragen tot het behalen van de neergeschreven doelstellingen die middels het RUP worden nagestreefd.

Van een zorgvuldig handelende plannende overheid kan daarenboven worden verwacht dat zij een **rechtszekere oplossing biedt voor een door haar erkend probleem**. Het kan niet worden aanvaard dat de plannende overheid een aspect dat ze zelf als een belangrijk aandachtspunt heeft erkend, onttrekt aan het besluitvormingsproces dat door de decreetgever voor een ruimtelijk uitvoeringsplan is geconcipeerd en verschuift naar een later, onbepaald tijdstip.<sup>8</sup>

Dit is evenwel exact wat wordt gedaan met het voorliggende RUP ZWKG, waarbij de woningen van bezwaarindieners – gelegen in VEN-gebied – louter ter informatieve titel werden ingedeeld in 'categorie 6', doch waarvoor geen stedenbouwkundige voorschriften en (zelfs beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden werden vastgesteld.

22. De **materiële motiveringsplicht** houdt daarnaast nog in dat het bestreden besluit moet worden gedragen door rechtens verantwoorde, deugdelijke en draagkrachtige motieven die kunnen blijken uit de stukken van het dossier.<sup>9</sup> De concrete gegevens van het dossier dienen aldus de door de plannende overheid gemaakte keuzes op een deugdelijke wijze te onderbouwen en verantwoorden, ongeacht de discretionaire beoordelingsvrijheid waarover ze als bestuur beschikt.

<sup>7</sup> I. OPDEBEECK en S. DE SOMER, *Algemeen bestuursrecht - Grondslagen en beginselen*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 373-374.

<sup>8</sup> RvS 16 mei 2014, nr. 206.537, *Verborgt e.a.*; RvS 17 juni 2014, nr. 227.723, *vzw Bond Beter Leefmilieu Vlaanderen e.a.*; RvS 6 oktober 2020, nr. 248.469, *Costenoble e.a.*

<sup>9</sup> P.-J. DEFOORT, *Handboek Ruimtelijke Uitvoeringsplannen*, Brugge, Die Keure, 2022, 54; I. OPDEBEECK en S. DE SOMER, *Algemeen bestuursrecht - Grondslagen en beginselen*, Antwerpen, Intersentia, 2019, 397.

### 2.2.2 Toepassing *in casu*

23. Zoals reeds aangegeven in de scopingnota m.b.t. het voorontwerp van RUP ZWKG wenst het RUP een oplossing te bieden voor zonevreemde woningen op het grondgebied van Brakel die 'in ruimtelijk kwetsbare gebieden' zijn gelegen.
24. De primaire doelstelling van voorliggend RUP bestaat er daarbij in **juridische rechtszekerheid 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.
25. Middels de opmaak van het betrokken RUP ZWKG wil de gemeente Brakel aldus gebruik maken van de uitbreidingsmogelijkheid van artikel 4.4.10, §2 VCRO dat als volgt luidt (*eigen klemtoon toegevoegd*):

*"De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.*

*Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw."*

26. Op grond van de scopingnota is het aldus duidelijk dat de gemeente Brakel de intentie heeft om meer rechtszekerheid te bieden voor alle eigenaars en houders van zakelijke rechten met betrekking tot zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, zo ook de woningen die gelegen zijn in een VEN-gebied (zie art. 1.1.2, 10° VCRO).
27. Nadat de verschillende adviesinstanties echter advies hadden uitgebracht, werd door de plannende overheid besloten om 'categorie 6' ('woningen gelegen in Vlaams Ecologisch Netwerk') uit het RUP ZWKG uit te sluiten. De adviesinstanties waren namelijk niet akkoord dat er bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden werden gecreëerd voor woningen die zonevreemd gelegen zijn in het VEN-gebied.

Het Departement Omgeving stelt zo onder meer dat de woningen die gelegen zijn in VEN-gebied tevens zouden gelegen zijn in de meest kwetsbare zone van de natuurlijke structuur van Vlaanderen, en het daarom 'beleidsmatig' niet aangewezen zou zijn om bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden te voorzien ten opzichte van de bestaande situatie van die woningen.

28. In het plenair verslag staat te lezen dat de planopmakende overheid na kennisname van o.m. het advies van het Departement Omgeving tot de conclusie komt om de 'categorie 6'-woningen van het RUP ZWKG uit te sluiten omdat ze meent dat met het

mogelijk maken van bijkomende uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen in VEN-gebied een verkeerd beeld zou worden gecreëerd en deze woningen net zouden moeten worden uitgedoofd. Tevens stelt ze dat deze woningen toch nog steeds kunnen terugvallen op de basisrechten voor zonevreemde woningen zoals bepaald in de VCRO.

29. De beslissing van de planopmakende overheid om de categorie 6, van zonevreemde woningen niet op te nemen in het RUP getuigt van een weinig zorgvuldig overheidshandelen. De primaire doelstelling van het RUP bestaat er namelijk in juridische rechtszekerheid en woonzekerheid te bieden voor de vergunde en vergund geachte woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Ook woningen in het VEN hebben recht op deze bescherming.

Door de woningen plots uit te sluiten, druist het voorlopig vastgestelde RUP ZWKG volledig in tegen deze doelstelling, die nochtans door de planopmakende overheid zelf als primaire doelstelling naar voren werd geschoven.

Conform het zorgvuldigheidsbeginsel dient de planologische overheid, wanneer zij bepaalde doelstellingen vooropstelt middels de opmaak van een RUP, deze doelstellingen ook te vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften die hierbij worden voorzien. In casu worden de woningen van categorie gewoonweg uitgesloten van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en dit druist regelrecht in tegen de primaire doelstelling van het RUP.

Alleen al om deze reden schendt de gemeente Brakel aldus het zorgvuldigheidsbeginsel.

30. De opmaak van het voorontwerp van RUP getuigt verder van weinig zorgvuldigheid, nu men deze woningen zonder meer uitsluit van het RUP omdat het mogelijk maken van uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen in het VEN een vermeend fout beeld zou creëren, dit evenwel zonder dat men een alternatievenonderzoek heeft georganiseerd.

Bij de beschrijving van de alternatieven van het plangebied staat in de toelichtingsnota in algemene bewoordingen opgenomen dat *"[e]r geen inrichtings- of uitvoeringsalternatieven mogelijk [zijn], omdat het gaat om bestaande vergunde of vergund geachte woningen. Er worden geen bijkomende woningen toegelaten. Het betreft de **bestending van bestaand patrimonium dat onmogelijk verplaatst kan worden**"* (p. 11).

31. Ofschoon er bij de beschrijving van de redelijke planalternatieven wordt gesteld dat het RUP ZWKG voorziet in een '**bestending van bestaand patrimonium**', worden de woningen uit 'categorie 6' evenwel uit het RUP gelaten.

Men heeft dan ook niet onderzocht of er andere mogelijkheden waren om voor de betrokken woningen in het betrokken VEN-gebied bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden te voorzien zonder dat men daarbij beweerdelijk een 'verkeerd beeld' zou creëren en zonder dat men daardoor afbreuk zou doen aan de verplichtingen gesteld in het Natuurdecreet.

Men heeft aldus niet nagegaan of men de primaire doelstelling van het RUP kon bereiken via een alternatieve mogelijkheid. Men heeft louter kosten, moeite en tijd bespaard en de betrokken woningen zonder meer uitgesloten van het toepassingsgebied van het RUP waardoor de eigenaars van de betrokken woningen in het ongewisse blijven en aan hen dus geen rechtszekerheid, noch woonzekerheid wordt geboden.

Dit getuigt van een onzorgvuldig overheidshandelen en het onzorgvuldig voorbereiden van een RUP, in strijd met het initiële doel van het RUP.

32. Voorts schendt de planopmakende overheid ook het motiveringsbeginsel, nu de zonevreemde woningen die gelegen zijn in het VEN van het RUP worden uitgesloten zonder dat deze keuze op een deugdelijke wijze wordt onderbouwd en verantwoord.

In de scopingsnota wordt namelijk louter aangegeven dat aangezien de adviesinstanties tijdens de opmaak van voorliggend RUP niet akkoord waren met het bijkomend creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de woningen in categorie 6, de woningen uit het RUP worden uitgesloten. Tevens geeft men in het plenair verslag *d.d. 2 december 2019* enkel aan dat de 'categorie 6'-woningen uit het RUP moet worden uitgesloten omdat de plannende overheid meent dat het mogelijk maken van bijkomende uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen in VEN-gebied "*een verkeerd beeld [wordt] gecreëerd*" en deze woningen net zouden moeten worden uitgedoofd.

33. Op grond van bovenstaande motivering wordt geenszins aangegeven hoe het uitsluiten van de zonevreemde woningen die gelegen zijn in VEN-gebied, te rijmen valt met de primaire doelstelling van het voorliggende RUP, met name **rechtszekerheid en woonzekerheid bieden**.

De plannende overheid volgt louter blindelings adviezen waardoor ze indruist tegen de vooropgezette doelstellingen van het RUP. Zo zijn de voorbereidende handelingen die zullen bijdragen tot de opmaak van het definitieve RUP tegenstrijdig gemotiveerd en steunen ze op onvoldoende draagkrachtige motieven.

Het materiële motiveringsbeginsel is bijgevolg geschonden

### 2.3 Terugvallen op 'basisrechten' uit VCRO

34. Waar in de verschillende documenten aangaande de voorlopige vaststelling staat, wordt blijkbaar uit het oog verloren dat voor deze basisrechten (nagenoeg) geen toepassing kan worden gemaakt voor woningen gelegen **binnen** 'kwetsbaar gebied'.

De draagwijdte van de basisrechten vervat in de artikelen '4.4.10 – 4.4.22' VCRO worden mede bepaald door de ruimtelijke ligging van de betrokken constructies.<sup>10</sup> Hoewel het *verbouwen* van bestaande zonevreemde constructies mogelijk is in alle bestemmingsgebieden, gelden de basisrechten voor het *herbouwen* en *uitbreiden* van zonevreemde constructies **niet** in recreatie- en ruimtelijk kwetsbare gebieden met uitzondering van de parkgebieden (zie o.a. art. 4.4.13, §3 VCRO, art. 4.4.14, §2 VCRO en art. 4.4.15, tweede lid VCRO).<sup>11</sup>

Enige werkelijke basisrechten voor zonevreemde woningen *in* ruimtelijk kwetsbaar gebied zijn in de praktijk dan ook onbestaande.

In tegenstelling tot o.a. de woningen opgenomen in 'categorie 5', waarvan er ook verschillende *in* VEN-gebied zijn gesitueerd (bv. woningen te Kroonstraat 39, 41 en 43), dan wel *grenzen aan* VEN-gebied of *omringd zijn door* VEN-gebied (bv. woning te Heyveld 25), wordt er aan de woningen van bezwaarindieners (categorie 6) zelfs geen mogelijkheden geboden voor een zeer beperkte uitbreiding voor het verbeteren van de woonkwaliteit of om (indien noodzakelijk) te voldoen aan de (dringende) hedendaagse woningeisen op vlak van onder meer energetische optimalisatie.

35. Het is in die omstandigheden bovendien nog verwonderlijker dat in het verslag van de plenaire vergadering (PV2)<sup>12</sup> door het Departement Omgeving zelf uitdrukkelijk werd aangegeven dat zij "***verwachten dat er nog een verstrenging zou kunnen komen op termijn voor de woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Indien er geen extra ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden geboden aan deze woningen in cat. 6 hoef je ze niet per se op te nemen. Dit maakt het plan ook lichter***".

Daarbij stelt het Departement Omgeving eveneens dat "[d]e VCRO vandaag de dag deze woning [sic.] een aantal rechten [heeft] [sic.]. ***In de toekomst kan de VCRO wijzigen. Indien je nu deze voorschriften opneemt conform de VCRO zal het RUP bij een wijziging van de VCRO met verouderde voorschriften zitten. Vandaar dat we er toch op staan dat deze woningen in cat. 6 uit het plan worden gesloten***".

36. De woningen van bezwaarindieners zullen – zo blijkt – naar de toekomst toe nog strenger behandeld worden en onderhevig zijn aan veranderende wetgeving, dit nog

<sup>10</sup> J. BOUCKAERT, S. FRANÇOIS en B. SCHELSTRAETE, *Buiten de lijnen – stedenbouwkundige afwijkingen en de beoordeling ervan binnen vergunningsaanvragen*, Brugge, Die Keure, 156.

<sup>11</sup> *Ibid.*, 156.

<sup>12</sup> Zie [https://www.brakel.be/wp-content/uploads/2023/05/09\\_20210827\\_Verslag\\_PV2\\_met\\_adviezen.pdf](https://www.brakel.be/wp-content/uploads/2023/05/09_20210827_Verslag_PV2_met_adviezen.pdf).

los van het feit dat er op heden op grond van de basisrechten vervat in de VCRO reeds (nagenoeg) geen rechtszekerheid wordt geboden aan deze betrokken woningen.

37. Aanvullend is het ook het Agentschap voor Natuur en Bos dat inzake de woningen opgenomen in de 'categorie 6' stelt dat "*[d]oor het bijkomend creëren van ontwikkelingsmogelijkheden zullen deze woningen nog lang(er) bestendigd kunnen worden*".
38. Naar de toekomst toe lijkt er dan ook een uitdoofbeleid te zijn voor woningen in 'ruimtelijk kwetsbaar gebied'.

#### **2.4 Vereiste tot integratie 'categorie 6'-woningen**

39. Om voormelde redenen vragen bezwaarindieners dan ook **minstens** dat hun woningen in het RUP ZWKG worden opgenomen, teneinde hun respectieve woningen minstens in stand te kunnen houden, of beperkt te kunnen verbouwen en eventueel uitbreiden om te voldoen aan de (dringende) hedendaagse woningeisen op vlak van onder meer energetische optimalisatie.

Ook bij een eventuele verkoop of schenking moet er rechtszekerheid zijn voor de koper of de begiftigde. Zo gelden er vanaf 2023 ook stringente EPC-eisen voor residentiële gebouwen en eenheden, waarbij de koper binnen de vijf jaar dient over te gaan tot verplichte renovatie voor woningen naar label D of beter (zie art. 9.3.4 Energiebesluit d.d. 19 november 2010).

40. Een planologische oplossing in het betrokken RUP ZWKG bestaat er dan ook in – naar analogie met de woningen 'categorie 5' –ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen aan de woningen van bezwaarindieners.
41. Zoals omstandig uiteengezet in onderhavig bezwaarschrift ligt er geen enkele gegronde reden voor om de woningen van bezwaarindieners (in het bijzonder), en de 'categorie 6'-woningen (in het algemeen), desgevallend in een afzonderlijk RUP op te nemen. Net integendeel dienen deze woningen als 'zonevreemde woningen' te worden opgenomen in het groter geheel van het RUP ZWKG dat van toepassing is op het gehele grondgebied van de gemeente Brakel en alle 'zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' omvat.

### 3. CONCLUSIE

Om de hogervermelde redenen verzoeken bezwaarindieners de gemeente Brakel om het RUP 'Zonevreemde Woningen in Kwetsbaar Gebied' zoals het thans voorligt **niet** goed te keuren.

Bezwaarindieners wensen op de hoogte te worden gehouden van alle verstrekte adviezen en van de uiteindelijke besluitvorming van de gemeenteraad van Brakel. De adviezen en uiteindelijke beslissing kunnen daarbij overgemaakt worden via de volgende e-mailadressen: [bertgeerinckx7@gmail.com](mailto:bertgeerinckx7@gmail.com) ; [demeyer.gretel@gmail.com](mailto:demeyer.gretel@gmail.com) ; [gadeynecaro@hotmail.com](mailto:gadeynecaro@hotmail.com) .

Onder alle voorbehoud en zonder enige nadelige erkenning.

Namens bezwaarindieners,

---

Dhr. Bert GEERINCKX (*elfde bezwaarindieners*)

## Ann De Ruyck

---

**Van:** Beleid MOW <beleid@milieufrontomerwattez.be>  
**Verzonden:** vrijdag 4 augustus 2023 11:32  
**Aan:** Dienst omgeving  
**Onderwerp:** RE: Bezwaar RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied Brakel  
**Bijlagen:** Bezwaar RUP BR ZVW KG\_04082023\_.pdf

**Urgentie:** Hoog

**Categorieën:** Ann

U ontvangt niet vaak e-mail van beleid@milieufrontomerwattez.be. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste,

In bijlage het bezwaar tegen het RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied Brakel met aanpassing: "gericht aan de Intergecoro Brakel-Horebeke".

Met vriendelijke groeten,

Nadia Van Dessel

Beleidsmedewerker  
Milieufront Omer Wattez vzw  
Dijkstraat 75, Oudenaarde  
0476 17 07 67  
[beleid@milieufrontomerwattez.be](mailto:beleid@milieufrontomerwattez.be)



**Van:** Dienst omgeving <omgeving@brakel.be>  
**Verzonden:** vrijdag 4 augustus 2023 11:15  
**Aan:** Beleid MOW <beleid@milieufrontomerwattez.be>  
**Onderwerp:** RE: Bezwaar RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied Brakel

Beste,

Er wordt een openbaar onderzoek gehouden van 5 juni 2023 tot en met 4 augustus 2023. Gedurende deze termijn is het ontwerp RUP samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten raadpleegbaar via de gemeentelijke website en op het gemeentehuis na het maken van een afspraak via de gemeentelijke website [www.brakel.be](http://www.brakel.be).

Opmerkingen en bezwaren – gericht aan de Intergecoro Brakel-Horebeke – kunnen uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek worden bezorgd ofwel: digitaal via [omgeving@brakel.be](mailto:omgeving@brakel.be), schriftelijk per adres Marktplein 1 te 9660 Brakel, tegen ontvangstbewijs afgeven op het gemeentehuis na afspraak.

Met vriendelijke groeten,



## Dienst omgeving

☎ : 055 43 17 58

✉ : [omgeving@brakel.be](mailto:omgeving@brakel.be) | [www.brakel.be](http://www.brakel.be)

📍 : Marktpllein 1, 9660 Brakel



### DISCLAIMER:

De informatie opgenomen in dit e-mailbericht is vertrouwelijk van aard.

Ben je niet de geadresseerde, gelieve dit bericht te vernietigen en de verzender daarvan op de hoogte te brengen.

In geen geval zijn wij aansprakelijk voor enige schade, van welke aard ook, die het directe of indirecte gevolg is van handelingen en/of beslissingen die (mede) gebaseerd zijn op de in of met dit e-mailbericht verstuurd informatie.

Elke opvatting of enig oordeel in dit e-mailbericht is die van de verzender.



Denk even aan het milieu voor je deze mail afdrukt.

THINK BEFORE YOU PRINT

**Van:** Beleid MOW <[beleid@milieufrontomerwattez.be](mailto:beleid@milieufrontomerwattez.be)>

**Verzonden:** vrijdag 4 augustus 2023 9:47

**Aan:** Dienst omgeving <[omgeving@brakel.be](mailto:omgeving@brakel.be)>

**Onderwerp:** Bezwaar RUP Zonevremde woningen in kwetsbaar gebied Brakel

U ontvangt niet vaak e-mail van [beleid@milieufrontomerwattez.be](mailto:beleid@milieufrontomerwattez.be). [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste,

In bijlage vindt u het bezwaar van Milieufront Omer Wattez vzw tegen het RUP Zonevremde woningen in kwetsbaar gebied Brakel.

Kan u mij een ontvangstbevestiging sturen aub, met dank!

Met vriendelijke groeten,

Nadia Van Dessel

Beleidsmedewerker  
Milieufront Omer Wattez vzw  
Dijkstraat 75, Oudenaarde  
0476 17 07 67

[beleid@milieufrontomerwattez.be](mailto:beleid@milieufrontomerwattez.be)



Uw kenmerk

Ons kenmerk

Datum

Brakel - Ontwerp RUP Zonevreemde  
woningen in kwetsbaar gebied

4 augustus 2023

Betreft: Bezwaar RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied

Geachte leden van het college van burgemeester en schepenen,  
Geachte leden van de Intergecoro Brakel Horebeke,

Hierbij tekent de vereniging zonder winstoogmerk Milieufront Omer Wattez, met adres Dijkstraat 75 te 9700 Oudenaarde, met ondernemingsnummer 0422 152 413 [contact: beleid@milieufrontomerwattez.be] bezwaar aan tegen het ontwerp RUP voor zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied te Brakel.

- **Conflicterende bestemmingen**

Men stelt in de toelichtingsnota o.a.:

(..)

**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.*

(..)"

We betwisten dit. Er staat immers in de stedenbouwkundige voorschriften:

(..)

**ART. 1 WONING AANSLUITEND OP HOOFDDORP, WOONKERN OF LANDELIJK DORP (CAT. 1, OVERDRUK)**

(..)

**1.1 HOOFDFUNCTIE**

*De hoofdfunctie is wonen.*

(..)

**ART. 2 WONING AANSLUITEND OP EEN STROOK LANDELIJK WOONGEBIED OF DE GEÏSOLEERDE VERKAVELING VALKENBERG (CAT. 2, OVERDRUK)**

(..)

**1.1 HOOFDFUNCTIE**

*De hoofdfunctie is wonen.*

(..)

**ART. 3 WONING GELEGEN TUSSEN GEBIEDEN VOOR GRONDGEBONDEN LANDBOUW IN WAARDEVOL LANDSCHAP EN PRIORITAIRE GEBIEDEN VOOR**

*NATUUR (CAT. 3, OVERDRUK)*

*(..)*

*1.1 HOOFDFUNCTIE*

*De hoofdfunctie is wonen.*

*(..)*

*ART. 4 WONING GELEGEN BINNEN NATUURVERBINDINGSGBIEDEN,  
VERWEVINGSGBIEDEN, ECOLOGISCHE INFRASTRUCTUUR (CAT. 4, OVERDRUK)*

*(..)*

*1.1 HOOFDFUNCTIE*

*De hoofdfunctie is wonen.*

*(..)*

*ART. 5 WONING GELEGEN BINNEN PRIORITAIRE GBIEDEN VOOR NATUUR (CAT.  
5, OVERDRUK*

*(..)*

*1.1 HOOFDFUNCTIE*

*De hoofdfunctie is wonen.*

*(..)”*

Als er geen voorschriften opgeheven worden en het gewestplan blijft bestaan op die locaties en er louter sprake is van een overdruk, kan de hoofdfunctie nooit wijzigen. Toch wordt dit gedaan met het voorliggend ontwerp RUP. De facto wijzigt dus de groene bestemming naar een rode bestemming (wonen) ook al beweert men in de toelichtingsnota dat dit niet zo zou zijn.

- **Het ontbreken van een ruimtebalans/ruimteboekhouding**

Gelet op vorige opmerking is het aangewezen om te weten hoeveel oppervlakte er precies valt onder iedere bestemmingscategorie.

- **Ontbrekende natuurcompensatie.**

Ook al beweert men dat het gewestplan niet wijzigt, is er de facto wel een bestemmingswijziging van een groene bestemming naar de bestemming “wonen”.

Er gaat daardoor niet alleen ruimte voor natuur verloren, daarenboven worden diverse bestaande kernen bestemd voor natuur aangetast in hun ruimtelijke samenhang, waardoor een meer versnipperd geheel overblijft. Voor natuur is het des te belangrijker (belangrijker dan voor de woonkernen) om robuustere kernen te hebben omdat fauna en flora er in Brakel nu eenmaal al in heel kleine kernen zitten.

Hierdoor is er geen rekening gehouden met het standstill-beginsel van het Natuurdecreet. Dit beginsel stipuleert:

*“De Vlaamse regering neemt alle nodige maatregelen ter aanvulling van de bestaande regelgeving om over het gehele grondgebied van het Vlaamse Gewest de milieukwaliteit te*

*vrijwaren die vereist is voor het behoud van de natuur en om het standstill-beginsel toe te passen zowel wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van de natuur. ”*

- **Te grote uitbreidingsmogelijkheden**

Men laat de woningen in artikel 5 uitbreiden tot 750m<sup>3</sup> en die van de artikelen 1 t.e.m. 4 uitbreiden tot max. 1.000m<sup>3</sup>.

Gelet op het kwetsbare karakter van de actuele bestemming blijft dit bijzonder hoog. Ter vergelijking geven we mee dat zgn. bescheiden woningen een bouwvolume van 550m<sup>3</sup> maximum mogen hebben<sup>1</sup>. Het lijkt ons aangewezen – mede dus door het heel kwetsbare karakter van de zones bestemd voor natuur in Brakel, die al zo klein en daarom zo kwetsbaar zijn – om dit getal ook als bovengrens te hanteren voor alle categorieën (artikelen 1 t.e.m. 5 van voorliggend ontwerp RUP).

In gebieden die net het kwetsbaarst zijn, is het aangewezen om de strengste normen te hanteren. Het zou daarom ook onlogisch zijn dat men in de echte woonbestemming in de kernen veel wooneenheden heeft die kleiner zijn dan in die heel kwetsbare gebieden. Ook daarom is een verlaging van het maximum bouwvolume in iedere categorie van voorliggend ontwerp RUP ook redelijk en logisch.

Door een verlaging van het maximum bouwvolume krijgt men een ook een eerlijkere gradatie tussen de kwetsbare versus de minder kwetsbare categorieën op het gewestplan. Met voorliggend plan zou men nu in de categorieën 1 t.e.m. 4 evenveel mogen uitbreiden als in een landbouwbestemming. En dat is onredelijk en onlogisch.

Een redelijke oplossing zou zijn dat de woningen in de categorieën 1 t.e.m. 3 mogen uitbreiden tot max. 750m<sup>3</sup>; deze in categorie 4 tot max. 650m<sup>3</sup> en deze in categorie 5 tot max. 550m<sup>3</sup>.

- **Versnippering neemt toe**

De overdruk met art. 5 op de woningen langsheen Terkleppe en Terbeken is **problematisch**: doordat die zo verspreid liggen, zorgt dit voor een grote versnippering van de kern die als natuur bestemd is. De woningen langsheen Terkleppe opnemen in dit RUP is des te problematischer omdat die ook nog eens vlak naast de overstromingsgevoelige Molenbeek liggen. Zo handelt men ook nog eens in strijd met de doelstellingen van het Waterwetboek, o.a. met de volgende:

*“4 het voorkomen van de verdere achteruitgang van aquatische ecosystemen, van rechtstreeks van waterlichamen afhankelijke terrestrische ecosystemen en van waterrijke gebieden, onder meer door:*

---

<sup>1</sup> <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/vlaamse-beleidsprioriteiten/beleidsprioriteit-1-de-gemeente-zorgt-voor-een-divers-en-betaalbaar-woonaanbod-in-functie-van-de-woonnoden/aanbod-bescheiden-woningen-realiseren-samen-met-de-woonmaatschappij-hoe-en-waarom/uitbouw-van-een-aanbod-bescheiden-woningen-door-private-ontwikkelaars>

a) het zoveel mogelijk behouden en herstellen van de natuurlijke werking van watersystemen;  
b) het ongedaan maken of het beperken van het schadelijk effect van versnippering die is ontstaan door niet-natuurlijke elementen in en langs oppervlaktewaterlichamen;" Dit zijn doorslaggevende argumenten om die specifieke woningen langs beider straten uit te sluiten uit dit RUP.

Door ook ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan aan woningen in de Nieuwstraat en de Bijstierstraat versmalt men de al smalle als natuur bestemde kern nog meer. Om een voldoende brede natuurkern te behouden is schrapping van die woningen uit het RUP eveneens aangewezen.

Ook door de woningen ten zuiden van Rovorst (Kuipersweg, Ijskelderweg, Broekweg) op te nemen creëert werkt men de versnippering van de blok natuurgebied die daar ligt in de hand; ook dat is problematisch. Ook voor deze woningen is het meer dan aangewezen om ze te schrappen uit het RUP.

- Opmerkingen bij de startnota van het RUP

Wij handhaven onze eerder gemaakte opmerkingen i.h.k.v. het openbaar onderzoek bij de startnota van het RUP.

Omwille van al deze redenen verzoeken wij U om voorliggend ontwerp RUP aan te passen aan hogervermelde opmerkingen.



Hoogachtend,

Nadia Van Dessel  
Beleidsmedewerker Milieufrent Omer Watez vzw



Regionale Milieuvereniging



\*V2018N001408\*

College van Burgemeester en Schepenen  
Marktplein 1,  
9660 Brakel

Uw Kenmerk	Ons kenmerk	Datum
	Startnota RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied	29 november 2018

**Betreft: Bezwaar Startnota RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied**

Geachte leden van het college van burgemeester en schepenen

Hierbij tekent Milieufront Omer Wattez vzw., regionale milieuvereniging van de Vlaamse Ardennen, met als adres Dijkstraat 75 te 9700 Oudenaarde bezwaar aan tegen het voorontwerp (startnota) RUP voor zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied te Brakel.

- **De indeling in categorieën**

De zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied worden in de toelichtingsnota ingedeeld in zes categorieën.

De zesde categorie betreft "WONINGEN GELEGEN IN VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK (VEN) (CAT. 6)"

Vreemd genoeg is de indeling van de categorieën niet gebaseerd op de ligging in een Europees beschermd gebied, in het bijzonder de Europese Habitatrictlijengebieden. Deze gebieden zijn aangeduid omwille van de aanwezigheid of inspanningen en ruimte die nodig is om de habitats en soorten die op Europees niveau bedreigd zijn te beschermen of hun ruimte of leefgebied te herstellen en te bufferen.

Het zou dan ook niet meer dan logisch zijn dat dit voor natuur de allerbelangrijkste categorie die minstens op een zelfde niveau dient behandeld te worden als de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De gebieden van het VEN zijn belangrijk op Vlaams niveau maar er kan niet ontkend worden dat de Habitatrictlijengebieden des te belangrijker zijn aangezien ze Europees bedreigde natuur omvatten en men met de afbakening er de nodige ruimte voor voorzien heeft.

Daarenboven dient opgemerkt dat de afbakening van het VEN nog aan de gang is. Tot op heden is nog maar 74% van deze oppervlakte afgebakend<sup>1</sup>, dit terwijl de Habitatrictlijengebieden definitief zijn afgebakend en goedgekeurd door Europa. Voor voorliggend RUP maakt men een indeling in categorieën op basis van een kaart die verre van af is. Men hanteert derhalve geen zorgvuldig afwegingskader.

Hoewel men verder een categorie 5 heeft voor 'WONINGEN GELEGEN BINNEN PRIORITAIRE GEBIEDEN VOOR NATUUR' en men aangeeft "*Deze P-gebieden stemmen ook in grote lijnen overeen met de habitatrictlijengebieden, behalve P8.*" waarbij P8 de Perlinckbeekvallei betreft, blijken toch een aantal woningen (niet de 'huiskavel') in Habitatrictlijengebied buiten die Perlinckbeekvallei

<sup>1</sup> <https://www.inbo.be/nl/natuurindicator/oppervlakte-afgebakend-ven>

niet opgenomen in die categorie 5 of categorie 6 maar zijn sommige zelfs maar in categorie 1 of 3 gelegen.

Daarnaast stellen we ook vast dat men de categorisering niet consequent toepast. Zo haalt men voor bepaalde woningen in het VEN (categorie 6) aan:

*"De woningen Kroonstraat 39, 41 en 43 zijn gelegen in het landelijk dorp Everbeek-Boven, achteraan het woonlint langs 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). Gezien de percelen rechtstreeks aansluiten op het woonlint is het behoud van deze woningen in voorliggende categorisering aangewezen, mits het doorvoeren van een grenscorrectie van de VEN-afbakening. Daarnaast dient het voorliggend RUP ook, conform art. 17 van het natuurdecreet, voorstellen voor schadebeperkende en compenserende maatregelen te voorzien."*

De natuurgebieden in Brakel zijn dermate klein en versnipperd waardoor ze in sterke mate te lijden hebben onder o.a. verstoringsdruk van de woningen aan de rand, wat maakt dat het o.i. alles behalve aangewezen is om zelfs in de belangrijkste natuurgebieden (i.c. dit gebied aan de Kroonstraat dat Habitatrictlijngebied plus VEN-gebied is) woningen te gaan verschuiven van de zowaar de hoogste categorie naar de laagste categorie. Zo ondergraaft men in zijn eigen afwegingskader en hanteert men andere criteria voor de verschillende woningen en is het eindproduct weinig ernstig. Bij die categorie 1 staat tevens *"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."* Dit klopt geenszins voor het betrokken gebied waar de woningen aan de Kroonstraat in gelegen zijn. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat die woningen van de Kroonstraat langsheen een zijstraat van de Kroonstraat gelegen zijn. Het betreft een doodlopende zijstraat die als het ware snijdt in dit relatief kleine natuurgebied dat bestaat uit o.m. het Steenbergbos gelegen aan de oude kern van Everbeek-Boven. Hier ligt alles samen 17 ha bos waarvan één (grote) tak het Steenbergbos zelf uitmaakt en een (smalle) tak gelegen is t.h.v. toponiem Schuddewee. Tussen die twee takken ligt het betrokken doodlopend straat van de Kroonstraat dat door die ligging voor versnippering tussen die twee takken zorgt en ook voor verstoring.

Hetzelfde stellen we vast bij de woningen aan de Boekendries die men in het voorstel van RUP in categorie 1 heeft geplaatst en de woningen aan de Nieuwstraat (geplaatst in categorie 1 of 3). Deze woningen zijn luidens de gewenste openruimtestructuur van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gelegen in natuurverwevingsgebied "W2- Vallei van de Dorrebeek". Over dit gebied in het RUP schrijft men *"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."* We betwisten deze stelling met klem. Heel het gebied de "Dompels" is overwegend als biologisch zeer waardevol gekarteerd. Rondom de betrokken woningen ligt daarenboven hetzij soortenrijk historisch permanent grasland<sup>2</sup> hetzij eiken-haagbeukenbos<sup>3</sup>. Dit planologisch natuurgebied staat reeds onder druk omwille van de lintbebouwing die we er aan de randen aantreffen. Indien men aan de betrokken woningen toe toestemming geeft om uit te breiden zal de bebouwing zich dieper insnijden in het natuurgebied en zal de versnipperingsgraad van het gebied toenemen. Deze woningen dienen volgens de voorgestelde categorisering in categorie 4 ingedeeld te worden. Ook voor die woningen paste men de indeling niet consequent en juist toe.

Nog frappanter zijn de woningen van de Oude Blekerijstraat dewelke men in categorie 1 heeft ondergebracht. Deze woningen zitten volgens de ruimtelijke visie van het GRS op de overgang van een prioritair natuurgebied (de Zwalmvallei) en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (met

<sup>2</sup> <https://www.ecopedia.be/bwk/soortenrijk-permanent-cultuurgrasland-hp-hpr>

<sup>3</sup> <https://www.ecopedia.be/bwk/eiken-haagbeukenbos-qa>

o.m. de Dorenbosbeek) en zouden hetzij in categorie 5 hetzij in categorie 4 horen te zitten. Daarenboven liggen deze woningen integraal in overstromingsgevoelig gebied en in van nature overstroombaar gebied. Hier woningen laten uitbreiden of ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven geven, getuigt overduidelijk niet van een streven naar ruimtelijke kwaliteit (cfr. artikel 1.1.4 van de VCRO). Maar bovenal wijkt men ook voor deze woningen af van de vooropgestelde categorisering.

Hetzelfde geldt voor de woningen aan de Oudenaardsestraat en de Teirlinckstraat te Zegelsem. Die heeft men in voorliggend voorontwerp van RUP in categorie 1 of 2 gestopt. Nochtans liggen deze in het prioritair natuurgebied "P8: Vallei van de Perlinkbeek" volgens het GRS. Bovendien zijn ze ook gelegen in overstromings(gevoelig) gebied; hier is herstel van het overstromingsgebied eerder aangewezen dan behoud van de versnipperende woonfunctie in de vallei. Voor wat betreft de woning aan de Teirlinckstraat zien we daarenboven geen enkele reden om die in categorie 1 te plaatsen daar de kern van de woning in woongebied gelegen is en enkel (een klein deel [meer bepaald voorbij de 50 meter lijn] van) de omvangrijke bijgebouwen (hoeve) in vallei- of brongebied gelegen is.

De woning aan Fayte nr. 96 (in het doodlopend stuk naar het Steenbergbos) ligt in een prioritair gebied "P2: Steenbergbos". Het feit dat deze in een doodlopend stuk straat gelegen is, is een ruimtelijk-fysisch gegeven dat net de overgang naar deze belangrijke natuurekern accentueert. Het lijkt daarom meer dan logisch om deze woning in dezelfde categorie onder te brengen als de woning aan Fayte nr. 98 (categorie 5) i.p.v. ze in categorie 2 onder te brengen. Dezelfde redenering geldt voor de woning aan de Stechelmandries nr. 2 dewelke ook in een doodlopend en dus rustig stuk straat gelegen is en gelegen is in hetzelfde prioritair natuurgebied "P2-Steenbergbos" volgens het GRS. Hier dient bijkomend opgemerkt, dat gelet op de beperkte breedte van het natuurgebied ten oosten van Fayte, deze Stechelmandries dat planologisch natuurgebied doormidden snijdt en dus een grote versnipperende impact heeft waardoor verdere mogelijkheden voor de woonfunctie best tot het minimum beperkt worden.

Ook de woning aan de Boterhoek 65 (cat. 3) op het einde van een doodlopend stuk van de straat, snijdt in het prioritair natuurgebied "P1: Zwalmvallei ten noorden van Brakel".

De woning aan Evensveldstraat 16 ligt eveneens in prioritair natuurgebied "P9: Vallei van de Dorenbos-en Verrebeek" en ligt daarenboven vlak naast de Verrebeek en dus in overstromingsgevoelige vallei van die beek. Ook hier is het voorzien van ontwikkelingsmogelijkheden niet wenselijk.

De woning aan Leberg 14 ligt ver weg van de hoofdstraat en snijdt diep in het prioritaire natuurgebied "P8: Vallei van de Perlinkbeek". Hierdoor zorgt ze voor extra versnippering van dit valleigebied en is uitbreiding hier hoegenaamd niet wenselijk.

De woning aan de Roensveldstraat nr. 5 ligt in het prioritair natuurgebied "P9: Vallei van de Dorenbos-en Verrebeek" en wordt in categorie 3 gestopt. Wij zien geen deugdelijk argument om die anders te behandelen dan de woningen met huisnummers 1 en 3.

De woning aan Terkleppe 4 ligt in de ecologisch zeer waardevolle vallei van de Terkleppebeek en in het prioritair natuurgebied "P3: Trimpont en Ter Kleppebeek". De versnipperde bebouwing is een ernstig probleem voor de natuur. Het aanduiden van deze woning in categorie 3 is hier niet op zijn plaats.

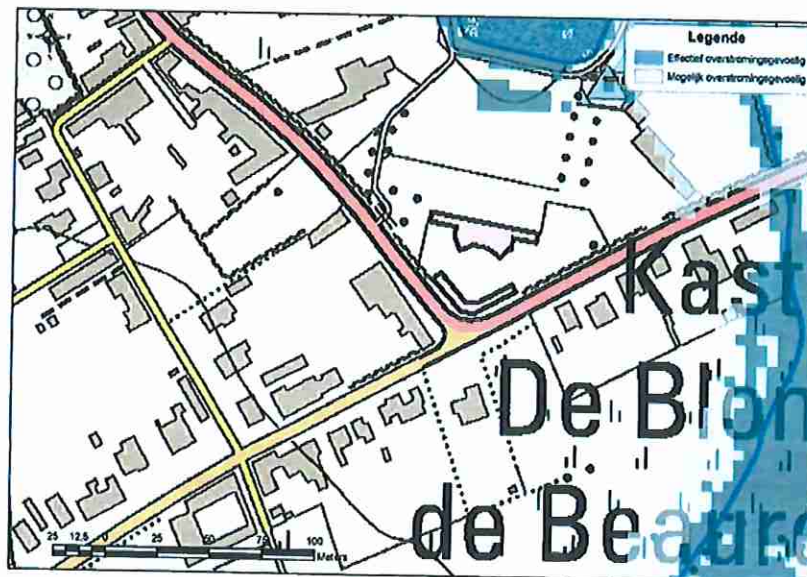
Conclusie : door vele woningen in de eerste categorieën te plaatsen miskent het uitgangspunt van de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Men heeft bij de keuzes die men hier gemaakt heeft niet gekeken naar de kwetsbaarheid van de planologische functie in kwestie maar men geeft een veel te groot gewicht aan de nederzettingsstructuur.

- **De inrichtingsprincipes (4.6 van de startnota)/ toegestane stedenbouwkundige handelingen per categorie.**

Men laat het uitbreiden van de woningen toe voor de woningen van categorie 4 en 5. Nochtans is net het bijkomend ruimtebeslag het belangrijkste probleem voor de natuurgebieden. Om die reden vragen wij om dit niet toe te staan voor deze categorieën.

Men laat voor de categorieën 1-5 de plaatsing van bijgebouwen toe en dit tot 'op 3 meter van de perceelsgrenzen of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen is toestaan'. Heel veel van de betrokken woningen zijn gelegen op een relatief groot kadastraal perceel. Zoiets toestaan kan voor gevolg hebben dat men tot vrij diep in de huidige (geel)groene bestemming zo'n bijgebouwen kan plaatsen. Daarenboven bestaan vele van de woningen reeds uit bijgebouwen (bv. stallen, schuren van (voormalige) hoeves). Het is eerder aangewezen om zoiets enkel toe te staan op geringe afstand van de hoofdwooning en om dit niet toe te staan indien er reeds bijgebouwen aanwezig zijn die een oppervlakte bestrijken van 40m<sup>2</sup> of meer.

- Verder staat in de toelichting : *"Voor woningen gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied wordt in de stedenbouwkundige voorschriften gesteld dat de uitbreiding van bebouwing enkel is toegestaan voor zover geen inname van overstroombare ruimte gebeurt. Bij voorkeur is de bebouwde oppervlakte die in effectief overstromingsgevoelig gebied ligt, kleiner dan vóór de uitbreiding."*. We merken vooreerst op dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in het arrest nr. A/2012/0357 d.d. 11 september 2012 heeft gesteld: "Een mogelijk overstromingsgevoelige zone is dus wel degelijk een overstromingsgevoelig gebied.". Daarnaast is er het voorzorgsprincipe en de klimaatverandering die noopt om rekening mee te houden dat er zich ergere overstromingen kunnen voordoen die minstens de gehele "mogelijks overstromingsgevoelige gebieden" en zelfs de gebieden daarbuiten treffen. Een treffend voorbeeld waren bv. de overstromingen van juni 2016 die het zuiden van Geraardsbergen troffen. Voorheen was hier langsheen de Edingseweg in de deelgemeente Viane een beperkte oppervlakte aangeduid als (deels mogelijk en deels effectief) overstromingsgevoelig gebied:



Na die overstromingen van juni 2016 werd die oppervlakte overstromingsgevoelig gebied aldaar gevoelig uitgebreid.



De opstellers van voorliggend voorontwerp RUP lijken er ten onrechte van uit te gaan dat de 'mogelijks overstromingsgevoelige gebieden' niet relevant zijn om mee op te nemen als criterium om de categorieën van de woningen in te delen.

In voorliggend ontwerp RUP sluit men derhalve ten onrechte de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden uit.

Daarnaast dient opgemerkt dat het voorstel van stedenbouwkundig voorschrift voor de woningen van categorie 1 t.e.m. 5, m.n. *"Bij voorkeur is de bebouwde oppervlakte die in effectief overstromingsgevoelig gebied ligt, kleiner dan vóór de uitbreiding"* alles behalve een rechtszekere basis vormt om zoveel mogelijk ruimte aan water te bieden (in overeenstemming met de doelstelling van het decreet integraal waterbeleid). Een rechtszekere formulering verkrijgt men door voornoemd voorschrift te wijzigen in *"De bebouwde oppervlakte die in (...) overstromingsgevoelig gebied ligt, dient kleiner te zijn dan vóór de uitbreiding."* of *"De bebouwde oppervlakte die in (...) overstromingsgevoelig gebied ligt, mag niet groter zijn dan vóór de uitbreiding"*. Hierbij benadrukken we om het woord "effectief" te laten vallen gelet op het feit – zoals we hierboven hebben toegelicht – dat overstromingen zich zelfs buiten de 'mogelijks overstromingsgevoelige gebieden' kunnen voordoen en de afbakening van die 'mogelijks overstromingsgevoelige gebieden' allesbehalve als te ruim kan aanzien worden. Het is overigens sterk aangewezen om ook de natuurlijke overstromingsgebieden te betrekken in de voorschriften daar die gebieden de van nature belangrijke aanduiding van de overstromingsgebieden weer geven en die derhalve een belangrijke aanvulling zijn op die overstromingsgevoelige gebieden.

In het voorstel van stedenbouwkundige voorschriften bij dit voorontwerpRUP wordt een aantal keren een koppeling gemaakt met de 'risicozones voor overstromingen'. Deze laag dekt echter niet alle overstromingsgevoelige gebieden. Het is beter dit uit te breiden met de lagen van de overstromingsgevoelige gebieden en de natuurlijke overstromingsgebieden. Dit geeft een vollediger en correcter beeld van de echte gebieden die een reële kans maken om te overstromen (zie ook hierboven).

Omwille van al deze redenen verzoeken wij U om voorliggend voorontwerp RUP aan te passen aan hogervermelde opmerkingen.

Hoogachtend,



Namens Milieufront Omer Wattez vzw.  
Marcel Lootens  
Peningmeester