



GEMEENTE BRAKEL

PROCESNOTA

DEFINITIEVE VERSIE - DECEMBER 2023

RUP

**Zonevreemde woningen in
kwetsbaar gebied**



DOSSIERSAMENSTELLING

Toelichtingsnota
Procesnota
Grafische plannen
Stedenbouwkundige voorschriften

VERSIES

1.0	01/10/2018
2.0	10/11/2019
3.0	05/03/2021
4.0	14/04/2022
5.0	21/09/2022
6.0	27/12/2022
7.0	31/03/2023
8.0	07/04/2023
9.0	21/12/2023

OPDRACHTGEVER

Gemeente Brakel
Contactpersoon: Ann De Ruyck (gemeentelijk
omgevingsambtenaar gemeente Brakel)
Marktplaats 1
9660 BRAKEL
Tel: 055/43 17 52
omgeving@brakel.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Projectteam: Fabian Debeer, Alexander De Wit,
Yiqiao Wang, Daan Tuypens
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Tel: 053/64 65 24
fabian.debeer@so-lva.be

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
2	PLANTEAM.....	2
3	ACTOREN	3
4	PROCESVERLOOP	4
4.1	HISTORIEK	4
4.2	PROCESVERLOOP NIEUWE PLANPROCEDURE	4
5	COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	6
5.1	INFORMATIEVE KANALEN	6
5.2	INSPRAAK- EN RAADPLEEGMOMENTEN	6
5.3	EERSTE RAADPLEGING OVER DE STARTNOTA EN PARTICIPATIEMOMENT	6
5.4	ADVIESVERLENING VAN OVERHEIDSINSTANTIES BIJ HET VOORONTWERP RUP	7
5.5	OPENBAAR ONDERZOEK BIJ HET ONTWERP RUP	7
6	BIJLAGEN	20

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1	Samenstelling planteam.....	2
Tabel 2	Lijst van actoren	3
Tabel 3	Procesverloop met bijhorende beslissingen, documenten en timing	4
Tabel 4	Organisatie van de eerste raadpleging over de startnota.....	6
Tabel 5	Organisatie van het openbaar onderzoek bij het ontwerp-RUP.....	7
Tabel 6	Reacties eerste raadpleging.....	8

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

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

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

Op 1 juli 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering een decreet waardoor de planmilieu-effectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Op vrijdag 17 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit goed dat bij dit decreet hoort.

Het **geïntegreerde planningsproces** voorziet in de opmaak van een **procesnota**. De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planningsproces omschrijft, zowel hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd. Het is dus een evolutief document: in de startfase zal dit nog zeer beperkt zijn, maar het document groeit aan naarmate het proces vordert.

De procesnota is een document met louter toelichtende waarde waarop geen inspraak mogelijk is. Het document is 'inert' voor aanvechting, aangezien het enkel een feitelijk relaas is van de te doorlopen procedure en de ondernomen stappen. De procesnota is voor het publiek als het ware een 'leeswijzer' van de te doorlopen planningsprocedure en de vervolgstappen.

De **procesnota** omvat:

- De samenstelling van het planteam;
- de lijst van de betrokken en te betrekken actoren;
- de lijst van (advies)instanties, andere stakeholders, (formele) deskundigen (zoals voorkomend geval de erkende MER- of VR-deskundigen);
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen;
- de wijze van communicatie en van participatie;
- hoe zal worden omgegaan met de resultaten van de participatie;
- het verwachte besluitvormingsproces voor het voorziene plan.

De procesnota en de aangevulde procesnota worden op dezelfde wijze gepubliceerd.

2 PLANTEAM

Artikel 2.2.18 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt dat:

*Het college van burgemeester en schepenen is belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen voor **de samenstelling van het planteam** en voor het voeren van het geïntegreerde planningsproces, vermeld in artikel 2.2.1.*

Volgens artikel 2.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het ontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door een planteam dat kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens een ruimtelijke planner. Het planteam staat in voor:

- Het voeren van het geïntegreerde planningsproces;
- de begeleiding van de verschillende onderzoeken;
- de integratie van de tussentijdse resultaten in het planningsproces;
- en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

Tabel 1 bevat een overzicht van de leden van het planteam van het RUP.

Tabel 1 Samenstelling planteam

INSTANTIE	FUNCTIE	NAAM
Gemeente Brakel	Burgemeester	Stefaan Devleeschouwer
Gemeente Brakel	Gemeentelijk omgevingsambtenaar	Ann De Ruyck
Gemeente Brakel	Gemeentelijk omgevingsambtenaar	Koen De Meester
SOLVA	Ruimtelijk planner	Fabian Debeer
SOLVA	Ruimtelijk planner	Alexander De Wit

3 ACTOREN

Bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan komt niet enkel het planteam aan bod, maar is er ook plaats voor andere participanten. Het gaat om stakeholders, adviesinstanties en eventuele deskundigen. In Tabel 2 worden deze opgelijst voor voorliggend RUP.

Artikel 2.2.18 § 2 en 2.2.20 VCRO, samen met artikel 7 en bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering¹ dd. 17 februari 2017, stellen dat het college van burgemeester en schepenen advies vraagt over de startnota en het voorontwerp RUP aan (minstens):

- Het departement;
- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO);
- de deputatie van de provincie in kwestie;
- de door de Vlaamse Regering aangewezen diensten (zie bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering);
- als het plan grenst aan een andere gemeente, andere provincie, ander gewest of land of aanzienlijke effecten kan hebben op mens of milieu in een andere gemeente, een andere provincie, een ander gewest of land, wordt het advies van de betrokken gemeente, de betrokken provincie, het gewest of het land in kwestie gevraagd. Als het plan grenst aan of aanzienlijke effecten kan hebben op gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen, wordt het advies van de federale overheid gevraagd. Als een gemeente, een provincie, een land, een gewest, de federale overheid, een gemeente of een provincie, verzoekt om de startnota te bezorgen, wordt ook het advies gevraagd.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

Tabel 2 **Lijst van actoren**

STAKEHOLDERS
Alle burgers en buurtbewoners van het plangebied in het bijzonder
Belangengroep
ADVIESINSTANTIES
Departement Omgeving
Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)
Deputatie Provincie Oost-Vlaanderen
Agentschap Onroerend Erfgoed
Departement Landbouw en Visserij
Vlaamse Landmaatschappij
Agentschap Natuur en Bos
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Vlaamse Milieumaatschappij
Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen
Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Toerisme Vlaanderen
DESKUNDIGEN
Betrokken diensten lokaal bestuur

4 PROCESVERLOOP

4.1 HISTORIEK

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

Op 05/07/2018 vond een vooroverleg met het Departement Omgeving en met de Provincie Oost-Vlaanderen plaats. Aansluitend werd op 07/08/2018 ook een overleg met Agentschap Natuur en Bos ingepland.

4.2 PROCESVERLOOP NIEUWE PLANPROCEDURE

Het procesverloop is gebaseerd op de procedure zoals die in het decreet werd uitgetekend. Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in één van de volgende documenten:

- Fase startnota;
- Fase scopingnota;
- Fase voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Fase ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Fase definitief ruimtelijk uitvoeringsplan.

Tabel 3 Procesverloop met bijhorende beslissingen, documenten en timing

VOORBEREIDING	
CBS-beslissing samenstelling planteam	24/09/2018
FASE STARTNOTA	
Versie 1	01/10/2018
EERSTE RAADPLEGING	

Periode van de eerste raadpleging (60 dagen) Van 02/10/2018 t.e.m. 30/11/2018

PARTICIPATIEMOMENT

Datum, uur en plaats van de participatiemomenten 02/10/2018 om 19u30 en 04/10/2018 om 19u30 in het gemeentehuis of in de kerk van Nederbrakel (afhankelijk van het aantal inschrijvingen), te Marktplaats (1), 9660 Brakel

FASE SCOPINGNOTA

Versie 1 05/03/2021

FASE VOORONTWERP RUP

Versie 1 10/11/2019
 Adviesverlening op het voorontwerp RUP (eventueel plenaire vergadering) 02/12/2019
 Versie 2 05/03/2021
 Adviesverlening op het voorontwerp RUP (eventueel plenaire vergadering) 27/08/2021

FASE SCOPINGNOTA

Versie 2 17/03/2022
 Versie 3 27/12/2022
 Versie 4 31/03/2023

FASE ONTWERP RUP

Versie 1 07/04/2023
 Voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP door de gemeenteraad 24/04/2023

OPENBAAR ONDERZOEK

Periode openbaar onderzoek van het ontwerp RUP (60 dagen) Van 05/06/2023 t.e.m. 04/08/2023

FASE DEFINITIEVE VASTSTELLING RUP

De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planningsproces omschrijft. De procesnota vormt geen fase als dusdanig, maar is een evolutief document dat aangroeit naarmate het proces vordert.

PROCESNOTA	
Versie 1	01/10/2018
Versie 2	10/11/2019
Versie 3	05/03/2021
Versie 4	14/04/2022
Versie 5	21/09/2022
Versie 6	27/12/2022
Versie 7	31/03/2023
Versie 8	07/04/2023
Versie 9	21/12/2023

5 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

5.1 INFORMATIEVE KANALEN

Voor vragen met betrekking tot de opmaak van het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' kan u terecht bij:

Gemeente Brakel
 Contactpersoon: Ann De Ruyck (gemeentelijk omgevingsambtenaar gemeente Brakel)
 Marktplaats 1
 9660 BRAKEL
 Tel: 055/43 17 52
 omgeving@brakel.be

5.2 INSpraak- EN RAADPLEEGMOMENTEN

Tijdens de opmaak van het RUP zijn volgende inspraak- en raadpleegmomenten voorzien:

- Een eerste raadpleging van alle betrokken actoren over de startnota gedurende 60 dagen en een adviesverlening van de betrokken adviesinstanties;
- Een participatiemoment voor alle betrokken actoren georganiseerd tijdens de eerste raadpleging;
- een adviesverlening van de betrokken adviesinstanties over het voorontwerp RUP (eventueel plenaire vergadering);
- een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen voor alle betrokken actoren over het ontwerp RUP.

5.3 EERSTE RAADPLEGING OVER DE STARTNOTA EN PARTICIPATIEMOMENT

Tabel 4 Organisatie van de eerste raadpleging over de startnota

EERSTE RAADPLEGING PARTICIPATIEMOMENT	
Wijze van de aankondiging	➤ Een aanplakking; ➤ Een bericht in het Belgisch Staatsblad; ➤ Een bericht in ten minste 3 dagbladen die op het grondgebied worden verspreid of in het infoblad van het lokale bestuur dat verspreid wordt in de betrokken gemeente; ➤ Een bericht op de website van het bestuur.
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	Website: https://www.brakel.be Ter inzage op het adres vermeld in 5.1
Periode van de eerste raadpleging (60 dagen)	Zie procesfasen 4.2
Datum, uur en plaats van eerste participatiemomenten	02/10/2018 om 19u30 en 04/10/2018 om 19u30 in het gemeentehuis of in de kerk van Nederbrakel (afhankelijk van het aantal inschrijvingen), te Marktplaats (1), 9660 Brakel
Hoe kunt u reageren?	➤ Per post op het adres vermeld in 5.1; ➤ Afgeven tegen ontvangstbewijs op het adres vermeld in 5.1; ➤ Per mail op het mailadres vermeld in 5.1.
Vorm van de participatiemomenten	De participatiemomenten zullen georganiseerd worden in de vorm van een hoorzitting waarop geïnteresseerden geïnformeerd worden en de mogelijkheid wordt geboden om vragen te stellen.

5.3.1 RESULTAAT VAN DE EERSTE RAADPLEGING EN HET PARTICIPATIEMOMENT

Het resultaat van de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment en de adviesronde is een verzameling van adviezen, inspraakreacties en een verslag van het participatiemoment. Het verslag van het participatiemoment omvat een bundeling van alle opmerkingen en is

eerder algemeen van aard. Het kan in deze fase ook nog geen antwoorden geven op alle gemaakte bedenkingen of suggesties. De wijze waarop met deze informatie wordt omgegaan en het resultaat ervan, leidt tot de scopingnota en het voorontwerp RUP.

5.3.1.1 VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

Het verslag van de participatiemomenten – hoorzittingen dat gehouden zijn op 02 oktober 2018 en 04 oktober 2018 tijdens de eerste raadpleging (02 oktober 2018 tot en met 30 november 2018) kan teruggevonden worden in de bijlagen.

5.3.1.2 REACTIES EERSTE RAADPLEGING

Naar aanleiding van de eerste raadpleging en de participatiemomenten konden eigenaars en geïnteresseerden reageren op de startnota van het RUP. Er werden in totaal 4 inspraakreacties van ontvangen. In Tabel 6 worden de reacties, alsook de behandeling ervan en de eventuele verwerking in de scopingnota – voorontwerp RUP weergegeven.

5.4 ADVIESVERLENING VAN OVERHEIDSINSTANTIES BIJ HET VOORONTWERP RUP

Het RUP wordt verder uitgewerkt tot een voorontwerp RUP. De betrokken overheidsinstanties krijgen formeel de mogelijkheid om hun advies uit te brengen, hetzij tijdens een plenaire vergadering, hetzij via een schriftelijke adviesvraag.

5.5 OPENBAAR ONDERZOEK BIJ HET ONTWERP RUP

Tijdens het openbaar onderzoek kan iedereen gedurende 60 dagen zijn opmerkingen of bezwaren over het ontwerp RUP indienen.

De intergemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (IGECORO) bundelt en coördineert 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. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de GECORO het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Tabel 5 Organisatie van het openbaar onderzoek bij het ontwerp-RUP

OPENBAAR ONDERZOEK	
Wijze van de aankondiging	✔ Een aanplakking; ✔ Een bericht in het Belgisch Staatsblad; ✔ Een bericht in ten minste 3 dagbladen die op het grondgebied worden verspreid of in het infoblad van het lokale bestuur dat verspreid wordt in de betrokken gemeente; ✔ Een bericht op de website van het bestuur.
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	Website: https://www.brakel.be Ter inzage op het adres vermeld in 5.1
Periode van het openbaar onderzoek (60 dagen)	Zie procesfasen 4.2
Hoe kunt u reageren?	✔ Per post aan de IGECORO op het adres vermeld in 5.1; ✔ Digitaal aan de IGECORO op het mailadres vermeld in 5.1; ✔ Afgeven tegen ontvangstbewijs op het adres vermeld in 5.1 t.a.v. de IGECORO.

Tabel 6 Reacties eerste raadpleging

ONDERWERP	REACTIES	BEHANDELING EN EVENTUELE VERWIJZING IN SCOPINGNOTA – VOORONTWERP RUP
Participatiemoment - hoorzitting 02/10/2018	De woning te Parkweg 7 zou volgens de eigenaars onterecht zijn geplaatst in de categorie 4. Rondom bevindt zich woon- en recreatiegebied (opgenomen in een BPA) en ligt de woning in de directe nabijheid van de gewestweg Rondweg en van het centrum Nederbrakel (aan de overzijde van de Rondweg). Verschillende percelen tussen de woning en de gewestweg zijn in eigendom van de eigenaar van de woning te Parkweg 7 en vormen de huiskavel (afdeling 1, sectie B, nrs. 397A, 396C, 536B, 537G, 537H, 537K).	De vraag werd voorgelegd aan Agentschap Natuur & Bos. Gezien de ligging op 500m van het marktplein en 100m van de rondweg is een verschuiving van categorie te verantwoorden. Eveneens wordt de woning ook ingesloten door niet ruimtelijk kwetsbare bestemmingen. Op 30/10/2019 bracht Agentschap Natuur & Bos advies uit omtrent deze woning. Het advies gaat als volgt: “Parkweg 7: in een vorig advies hebben we hiervoor nooit een standpunt ingenomen. We kunnen akkoord gaan met een opname van de huiskavel en de toegangsweg tot het gebouw (percelen afd 1, sectie B nrs 397a, 396c, 536b) in categorie 3 van het RUP ‘zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied’ Op de overige percelen (537g, 537h, 537k, 537l) komt een verboden te wijzigen vegetatie voor, deze percelen kunnen ook niet opgenomen worden in het RUP. Volgens het vegetatiebesluit kan deze biologisch zeer waardevolle vegetatie niet gewijzigd worden: Artikel 9. (01/08/2018- ...) Indien er, wanneer van toepassing, uitdrukkelijk voldaan is aan de bepalingen van artikel 14 van het decreet, inzake de zorgplicht, artikel 16 van het decreet, inzake het vermijden van vermijdbare natuurschade of 36ter van het decreet, inzake de bescherming van speciale beschermingszones, gelden de in dit hoofdstuk opgenomen verbodsbepalingen en vergunningsplichten niet wanneer ze activiteiten betreffend die : 1° hetzij worden uitgevoerd op huiskavels van een vergunde woning en/of bedrijfsgebouw en gelegen binnen een straal van maximum 100 meters rondom de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw voor zover ze respectievelijk bewoond of in gebruik zijn. Deze straal wordt beperkt tot 50 meter als groengebied, parkgebied, buffergebied of bosgebied bestreken wordt. Voor zover gelegen binnen groengebieden, parkgebieden, buffergebieden en bosgebieden wordt dit beperkt tot het kadastraal perceel van de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw met een maximale straal van 50 meter rondom de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw.



De woning te Laaistok 6 ligt niet in VEN-gebied, maar wel op de rand (de tuin ligt in VEN-gebied). De openbare weg werd recent heraangelegd en alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Waarom wordt de woning dan geplaatst in categorie 6?

De eigenaar haalde tijdens de eerste raadpleging nog enkele elementen aan en bezorgde deze aan de gemeente. De bijkomende informatie werd voorgelegd aan Agentschap Natuur & Bos. De vraag werd gesteld om eventueel te verschuiven naar een andere categorie. Op 30/10/2019 bracht Agentschap Natuur & Bos advies uit omtrent deze woning. Het advies gaat als volgt:

“Laaistok 6 : Voor deze woning blijven we bij ons standpunt.

De percelen (Brakel afd 2, sectie a, nr 403h, 405c) zijn inderdaad omwille van de aanwezige woning uitgesneden uit het VEN-gebied. De omgeving is VEN-gebied en habitatrichtlijngebied.

Verbouwingen aan de woning kunnen nu vergund worden volgens de regelgeving van zonevrije woningen.

De woning ligt in de vallei van de Sassegembeek, een bovenloop van de Zwalm. Deze beek heeft een zeer grote ecologische waarde en is van belang voor de rivieronderpad en beekprik, 2 soorten beschermd door de habitatrichtlijn, waarvoor ook doelen zijn voorop gesteld. De rioleringswerken thv de Koningsweg, zijn o.a. in functie hiervan gebeurd, net zoals het opnemen van het afvalwater van de woning aan Laaistok 6. Zo wordt geen afvalwater meer geloosd in de Sassegembeek, enkel in uiterste nood.

De rioleringswerken staan los van ontwikkelingsmogelijkheden van de woning en kunnen dus niet als argument gebruikt worden. “

De cat. 6 werd uit het RUP gesloten als plan ondersteunende maatregel.

Bij de woning te Lobe 5 gaf de eigenaar de volgende schriftelijke opmerking: ‘eventueel lift aan de straatkant buiten de bouwschil’.

De woning situeert zich midden in ruimtelijk kwetsbaar gebied en VEN-gebied. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden dient er rekening te worden gehouden met de voorschriften van cat. 6. De cat. 6 werd uit het RUP gesloten als plan ondersteunende maatregel.

De woning te Kuipersweg 5 ligt in natuurgebied en werd opgenomen in het RUP. Dienen de woningen te Kuipersweg 1 en 3 niet opgenomen te worden in dit RUP?

De woningen 1 en 3 zijn opgenomen in een verkaveling (Zie hoofdstuk 4.2.1. Uitsluitingen van de toelichtingsnota of tabel 6 Uitgesloten zonevreemde woningen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling).

De woning te Kanakkendries 10 bevindt zich in categorie 5. De eigenaar wenst er een nevenbestemming te voorzien (niet verder gespecificeerd) en wenst om deze reden in een categorie met deze mogelijkheid te worden geplaatst.

Gezien de geïsoleerde ligging werd in kader van de eerste plenaire en/of tweede plenaire vergadering de functiewijzigingen bij gebouwen met met cultuurhistorische waarde uitgesloten voor de adviesinstanties.

Alle woningen te Terbeke liggen vanaf de straatgevel in natuurgebied (Terbeken 1, 3 en 5), de woningen aan de overzijde van de straat liggen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De vraag wordt gesteld of de grens van het natuurgebied kan verschoven worden naar de achtergevels van de woningen gezien er hiermee geen natuurwaarden worden geschaad en er mogelijk meer mogelijkheden kunnen geboden worden aan de bewoners.

Het voorliggend RUP wordt opgevat als een overdruk RUP. Bestemmingswijzigingen worden met dit RUP niet uitgevoerd. Daarnaast is een bestemmingswijziging niet aangewezen. Er werd geen gevolg aan deze opmerking gegeven.

De vraag wordt eveneens gesteld waarom de huiskavel te Terbeken 5 zo klein wordt genomen, deze is in realiteit veel groter (het volledige perceel met kadastraal nummer 655L hoort bij de huiskavel). Het betreffende perceel is grotendeels bebost.

De inrichtingsprincipes zijn enkel mogelijk binnen de afbakening van de huiskavel in de directe omgeving rond de woning.

De vraag wordt gesteld of de woning te Hutte 6 gelegen is in het RUP. De woning is gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied en gedeeltelijk in een onbestemd (wit) gebied op het gewestplan.

De woning situeert zich in een witte vlek van het gewestplan. De omgeving wordt gekenmerkt voor zijn agrarische bestemming. Bijgevolg wordt verwacht dat deze woning ook een agrarische bestemming zou moeten hebben. De opname in voorliggend RUP is niet relevant gezien de agrarische bestemming geen ruimtelijk kwetsbare bestemming betreft.

Een algemene opmerking wordt gemaakt dat een carport/garage voor twee wagens min. 6m x 7m dient te zijn rekening houdend met de afmetingen van twee naast elkaar staande wagens met open deuren. De vraag wordt gesteld of hiermee rekening gehouden kan worden.”

**Participatiemoment
- hoorzitting
04/10/2018**

De woning te Nieuwstraat 45 ligt in een verkaveling van in de jaren '70. De eigenaars vragen of de verkaveling van toepassing is of dat hun woning zich op een uitgesloten lot bevindt. (De woning bevindt zich in een verkaveling vergund dd. 01/10/1979, doch betreft effectief een in de uiteindelijke vergunning uitgesloten lot, wat verklaart waarom de bestaande, vergund geachte woning niet werd gesloopt conform de aanvraag in de verkaveling. De woning is gelegen in natuurgebied).

De woning werd uit tabel 6 “Uitgesloten zonevreemde woningen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling” geschrapt en opgenomen in het RUP.

Dient de woning te Terkleppe 16 opgenomen te worden in het RUP? (De woning is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, in habitatrichtlijngebied en in een zoekzone voor instandhoudingsdoelen van Natura 2000). De zonevreemde

Deze woning dient niet in het RUP opgenomen te worden, want de woning is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

basisrechten zijn van toepassing gezien de woning niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied).

Dienen de woningen te Lobe 1 en 6 opgenomen te worden in het RUP? (Het gebouw te Lobe 1 betreft een tweede verblijf / vakantiewoning. Tweede verblijven worden niet opgenomen in het RUP. Het gebouw te Lobe 6 betreft volgens de kadastrale legger een vergund geachte woning grotendeels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Enkel een deel van de tuin is gelegen in natuurgebied en in VEN-gebied. De woning is wel gelegen in habitatrichtlijngebied en in een zoekzone voor instandhoudingsdoelen van Natura 2000).

Deze woningen dienen niet in het RUP opgenomen te worden, want de woningen zijn niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Reactie 1 tijdens de eerste raadpleging – Minnaert F. (datum onbekend)	Samenvatting reactie: Pottenberg 21: op te nemen in het RUP Pottenberg 23: verplaatsen van cat. 5 naar een betere categorie.	Correcte opmerking. De woning werd in de startnota nooit opgenomen omdat de woning vanuit het begin uit de GIS-selectie is gevallen. Er werd in het verleden een GIS-selectie gemaakt op hoofdgebouwen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het woonhuis werd verkeerdelijk in het GRB aangeduid als bijgebouw. Deze verkeerde aanduiding heeft geen juridische waarde. Om die reden wordt de woning alsnog opgenomen in het RUP. Het verschuiven van categorie wordt nader besproken tijdens de plenaire vergadering.
Reactie 2 tijdens de eerste raadpleging – Van Der Stricht L. – De Vleeshauwer L. (27/11/2018)	Boterhoek 50: ...	De woning werd opgenomen binnen de categorie 6. Als plan ondersteunende maatregel werd de categorie 6 uit het voorliggend RUP gesloten. Het bezwaar-opmerking valt bijgevolg zonder voorwerp.
Reactie 3 tijdens de eerste raadpleging – LiV&E – VWZ Leven in Vlaanderen & Europa (27/11/2018)	Door te stellen dat woningen in kwetsbaar gebied niet mogen verkrot zijn, in geval van heikracht moeten bewoond zijn en niet mogen herbouwd worden, zegt de wetgever dat deze woningen uitdoofbaar zijn. Deze gebouwen werden "zonevreed", NIET omdat ze door hun eigenaars in een ongeëigende zone werden ingeplant, maar omdat de overheid de zones, of de rechten eraan verbonden (retroactief) herdefinieerde toen deze woningen er al lang stonden, veelal van vóór er van enige zonering sprake was. Van de ene dag op de andere kregen deze woningen het predicaat "zonevreed" opgeplakt, wat kennelijk per evidentie een rechtmatige verbeurdverklaring inhoudt. Dit nieuwbouwverbod en de gebruiksbeperkingen opgelegd aan zonevreedde woningen in kwetsbaar gebied hebben tot doel, en resulteren effectief in een beknotting van het recht op landelijk wonen. Ze resulteren in een beperking van het woonrecht tot (door overheden afgebakende) woongebieden met minimale perceeloppervlaktes. Deze beperkingen op legale woningen zijn een flagrante schending van het recht op vrije keuze van woonplaats zoals bepaald in protocol P4-2 van het Europees verdrag:	Het voorliggend RUP betreft hoofdzakelijk het bieden van de rechts- en woonzekerheid voor de zonevreedde woningen. Daarnaast voorziet het voorliggend RUP eveneens om bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden te creëren ten opzichte van huidige wetgeving (cfr. basisrechten VCRO) op basis van de locatie van de woning. Het bezwaar-opmerking beweert het tegenovergestelde, wat niet het geval is. Het bezwaar krijgt geen doorvertaling in het RUP.

EUROPEES VERDRAG MENSENRECHTEN Art.4-2:

"Eenieder die zich wettig op het grondgebied van een Staat bevindt, heeft het recht zich daar vrij te verplaatsen en er in vrijheid woonplaats te kiezen. De uitoefening van dit recht mag aan geen andere beperking worden gebonden dan die bij wet zijn voorzien en in een democratische samenleving nodig zijn in het belang van 's lands veiligheid, ter handhaving van de openbare orde, of ter bescherming van de gezondheid of de goede zeden."

De opsomming van motieven die het recht op vrije keuze van woonplaats kunnen beperken is limitatief en begrensd tot de hoogste waarden. Ecologische en esthetische overwegingen over landschapsschoon zijn waarden van een lagere orde, en horen daar NIET bij.

Het recht op vrije keuze van woonplaats én het recht op bezit van afdoende grond ligt overigens eveneens omvat in Art. 10 en 11 van Ontwerpresolutie 1994 van de Verenigde Naties (Rechten van Mens en Milieu).

1994 United Nations Draft Declaration of Principles on Human Rights And The Environment Art. 11:

"Alle personen hebben het recht om niet uit hun huis of van hun grond verdreven te worden omwille van, of ten gevolge van beslissingen of handelingen met betrekking tot het milieu tenzij in noodgevallen of omwille van een dwingende noodzaak die de ganse gemeenschap ten goede komt en die niet via alternatieve wegen kan gerealiseerd worden. Alle personen hebben het recht om effectief deel te nemen aan deze beslissingen én om te onderhandelen over hun verdrijving, én het recht, in geval van verdrijving, op tijdige én billijke schadeloosstelling, compensatie én/of passende én voldoende woongelegenheid of grond".

Het Europees verdrag voor de mensenrechten bevat rechtsregels ter bescherming van de burgerlijke rechten van het individu. Protocol PI-1 behandelt het eigendomsrecht, dat evengoed als het recht op vrije meningsuiting of de vrijheid van persoon als een fundamenteel menselijk natuurrecht erkend wordt. Deze rechtsregels zijn in België een afdwingbaar recht.

EUROPEES VERDRAG v. MENSENRECHTEN PROTOCOL (PI-1):

"Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben het recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht."

Derhalve worden ecologische of esthetische overwegingen NIET genoemd als motieven die eigendomsbeperkingen kunnen wettigen, evenmin als in Protocol 4-2 of in art. 11 van de ontwerpresolutie 1994 van de Verenigde Naties.

Bovendien creëert het ontmantelen van elke woning automatisch de nood aan een vervangende woning elders in het land, met de noodzakelijke aansnijding van andere "open ruimte" voor gevolg. Tenzij men ervan uitgaat dat de bewoners zullen emigreren, of dat men ze eindeloos op een beperkte plaats kan samendrommen (hetgeen strijdig zou zijn met het recht op menswaardig wonen), kan door dit beleid nauwelijks netto oppervlaktewinst voor "open ruimte" gerealiseerd worden. Een

dichtbevolkt land zal steeds een dichtbevolkt land blijven. Wie wijdse vergezichten wil aanschouwen, zal wel altijd elders zijn gading moeten zoeken.

Om de rechtmatigheid van de rechtsgrond "open ruimte" te beoordelen, dient de ultieme vraag beantwoord of de kortstondige esthetische geneugte van toevallige passanten of recreanten, (voor zover die door het ontmantelen van landelijke woningen al zou bevorderd worden) primeert op het woon-en eigendomsrecht van de door de overheid zonevreed verklaarde eigenaars.

Het uitroepen bij decreet van "open ruimte" tot project van openbaar nut universaliseert het uitzonderingsvoorrecht van overheden tot eigendomsbeperking tot algemeen beginsel en degradeert het algemeen beginsel (vrij genot en beschikking over het eigendom) tot uitzondering. Dit is strijdig met de essentie en de structurele opbouw van protocol PI-1 (cfr. Pressos Companhia Naveira v. Belgium par 33 al 2). Het uitzonderingsvoorrecht van de overheden is geen recht op zichzelf, maar het moet altijd gezien worden in het licht van het algemeen geldend beginsel van vrij genot en beschikking over de eigendom.

Door het herbouwverbod, de regel op verkrotting en heirkraft voor deze woningen in kwetsbaar gebied vermindert verkoopbaarheid, hypotheekbaarheid én beschikking aanvankelijk nog geleidelijk, maar gaan deze op het ogenblik dat de finale uitdoving zich voltrekt uiteindelijk totaal verloren. In tegenstelling tot de Sporrongs & Lönnoth case worden in de Vlaamse codex ALLE rechten verbonden aan eigendom aangetast: gebruik, beschikking, realisatiewaarde én verkoopbaarheid. De Vlaamse eigendomsbeperkingen zijn eeuwigdurend (tegenover langdurig bij de Zweedse). Juist hierin ligt de perversiteit van de Vlaamse wetgeving. Het Europees hof voor de mensenrechten stelt in diverse arresten dat, ook als er géén formele onteigening gebeurt (geen overdracht van eigendom), er toch aantasting van het eigendomsrecht ontstaat, als de feitelijke toestand veroorzaakt door de overheidsmaatregelen een essentiële aantasting van waarde, beschikkingsrecht en verkoopbaarheid van het eigendom voor gevolg hebben, én deze aantasting definitief (niet tijdelijk) is. In dergelijke omstandigheden, moet deze feitelijke toestand beschouwd worden als een "de facto" onteigening.

Voor veel landelijke eigenaars is de rechtmatig verworven woning het belangrijkste, dikwijls enige bezit. Meestal hebben de rechtmatige eigenaars er 20 of 25 jaar voor gewerkt en gespaard of een lening afbetaald, er belastingen op betaald. Velen hebben er hun persoonlijke werkkraft en creativiteit in gelegd.

De gezinswoning is behalve het materieel bouwwerk, vrucht van arbeid en persoonlijke creativiteit, ook dé unieke thuis waar het gezin zich veilig, geborgen en vrij kan voelen, waar het de onontbeerlijke intimiteit en privacy vindt. Het is ook de buurt van waaruit het gezin zijn sociale relaties, en naburige vriendenkring uitbouwt, er deelneemt aan het plaatselijk verenigingsleven, waar de kinderen schoollopen. De psychomedische en sociale gevolgen van een teloorgang en/of gebrek aan rechtszekerheid van een levenswerk zijn voor een individu desastreus.

Het eeuwigdurend herbouwverbod, de verkrottingsregel, de voorschriften rond heirkraft tasten geleidelijk (en uiteindelijk totaal) het gebruiksrecht, de waarde én de beschikking aan, en leiden uiteindelijk tot de totale vernietiging van de landelijke

woning. De overheid confisqueert alle meerwaarde verbonden aan een gunstige ligging en legt verregaande gebruiksbeperkingen op waaronder verbod op bestemmingswijziging.

De rechten die ons retroactief, bijzonder willekeurig en indruisend tegen alle internationale verdragen werden afgenomen, willen wij terug. Voor de gewestplannen waren al deze woningen gelijk in hun mogelijkheden. Met de gewestplannen werden ze al opgesplitst in gewone zonevrije woningen en woningen in kwetsbaar gebied. Met dit RUP worden deze zonevrije woningen in kwetsbaar gebied nog eens opgedeeld in zes categorieën. Dit is duidelijk een discriminatie. Zoals we hierboven betoogd hebben, is 'open ruimte en ruimtelijke draagkracht' geen rechtsgrond voor deze handelingen.

Tegen al deze maatregelen en wetgevende bepalingen die in strijd zijn met het EVRM zullen wij, samen met de eigenaars van zonevrije woningen blijven ageren.

Reactie 4 tijdens de eerste raadpleging - Milieufront Omer Watez (03/12/2018)

De indeling in categorieën

De zonevrije 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 Habitatrichtlijngebieden. 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 Habitatrichtlijngebieden 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, dit terwijl de Habitatrichtlijngebieden 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 habitatrichtlijngebieden, behalve P8." waarbij P8 de Perlinckbeekvallei betreft, blijken toch een aantal woningen (niet de 'huiskavel') in Habitatrichtlijngebied buiten die Perlinckbeekvallei niet opgenomen in

Sinds de eerste raadpleging is Teirlinckstraat 12 uit het RUP gehaald. Oudenaardsestraat 108 en Oudenaardsestraat 96 kregen de cat. 1 en 2 gezien deze woningen volgens de gewenste nederzettingstructuur van het GRS op de woonkern Zegelsem en een strook landelijk woongebied aansloot. Kleine Gastenhoek 5 en Leberg 14 werden in cat. 3 geplaatst gezien

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 woon/int langs de Kroonstraat. Daarnaast zijn deze woningen ook gelegen binnen, weliswaar aan de rand van, het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) 'De Bronbossen en boven/open van de Vlaamse Ardennen' (GEN, 235). Gezien de percelen rechtstreeks aansluiten op het woon/int 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 Habitatrichtlijngebied 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 (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

deze woningen zich op de grens ruimtelijk kwetsbaar gebied en agrarisch gebied bevinden. De resterende woningen (Leberg 22, Pottenberg 21 en 23) kregen een cat. 5 of 6.

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

Cat. 1 laat ruimte ontwikkelingsmogelijkheden die in dit specifiek geval niet zouden afgestemd zijn op de bestaande juridische toestand – ligging binnen VEN-gebied. Om die reden werden deze woning verschoven naar een strengere categorie waarbij (gezien de niet geïsoleerde ligging) toch nog enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden, zonder de mogelijkheden te bieden tot het aanbrengen van een betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu.

De stelling die werd ingenomen in het GRS slaat op de zone tussen Nieuwstraat, Boekendries en Dorrebeekstraat. Deze is voornamelijk in landbouwgebruik als akkerland en beperkt als grasland. Deze zone is op één perceel na biologische minder waardevol.

grasland hetzij eiken-haagbeukenbos. 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 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 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 natuurkern 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 Stechelandries 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 Stechelandries 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 zone tussen de Nieuwstraat en de Bijstierstraat is biologisch waardevol en biologisch zeer waardevol gekarteerd.

Volgens de nederzettingsstructuur van het GRS sluiten deze woningen aan op het hoofddorp Nederbrakel. Tevens voldoen deze woningen aan het afwegingskader van het GRS om te behoren tot de cat. 1. Ruimtelijk zijn deze woningen ook verweven in een ruime concentratie aan open ééngezinswoningen die zich aan beide zijden van de straat situeert.

Uit het origineel van het gewestplan en de gewestplan wijziging kan afgeleid worden dat Teirlinckstraat 12 en Oudenaardsestraat 110 niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn. De grens met het ruimtelijk kwetsbaar gebied ligt op ±50m vanaf de rooilijn van de Teirlinckstraat. Het gewestplan raadpleegbaar via Geopunt geeft in dat opzicht voor een volledig stuk van de Teirlinckstraat een vertekend beeld. Bijgevolg is de opname in voorliggend RUP niet meer relevant. De woningen worden verplaatst naar tabel 5 "Uitgesloten zonevreemde woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied" van de toelichtingsnota.

Woning Fayte 96 paalt zowel aan VEN als habitatrichtlijngebied. De woning wordt ingedeeld in categorie 2 terwijl de nabijgelegen woning Fayte 98 wordt ingedeeld in categorie 5. De woning Fayte 96 paalt ook aan een zoekzone in het habitatrichtlijngebied. De aansluiting bij de nederzettingstructuur is niet van die aard om die woning mogelijkheden te geven die thuishoren in categorie 2. De aansluitende lintbebouwing is immers gericht naar een andere weg. Naar aanleiding van de besprekingen op de tweede plenaire vergadering kon Departement Omgeving akkoord gaan met een indeling in categorie 3.

De woning werd in samenspraak met de hogere overheden behouden in cat. 3.

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 prioritair 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 hoofd woning en om dit niet toe te staan indien er reeds bijgebouwen aanwezig zijn die een oppervlakte bestrijken van 40m² 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

De woning werd behouden in cat. 3. Daarnaast worden ontwikkelingsmogelijkheden beperkt door de algemene bepaling voor woningen in een overstromingsgevoelig gebied.

De woning werd behouden in cat. 3.

Om zekerheid over de bestemming van Roensveldstraat 5 te hebben werd een origineel van het gewestplan opgevraagd. Uit het origineel kan afgeleid worden dat de grens tussen de twee bestemmingen bedoeld was om de straat – openbaar domein te volgen. Bijgevolg kan er geïnterpreteerd worden dat Roensveldstraat 5 buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is waardoor de opname in voorliggend RUP niet meer relevant is. De woning wordt verplaatst naar tabel 5 "Uitgesloten zonevrije woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied" van de toelichtingsnota.

Terkleppe 4 werd verplaatst naar cat. 5.

Bijgebouwen zijn voor de cat. 1 tot en met 3 toegelaten binnen een straal van 20 m rond de woning. De oppervlakte bedraagt max. 40 m², met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. Voor de cat. 4 en 5 bedraagt de straal 10 m en een max. oppervlakte van 30 m². De versnippering van de achtertuin wordt hiermee ondervangen.

Het bezwaar wordt op dit punt bijgetreden. Het onderscheid tussen mogelijks en effectief overstromingsgevoelig gebied werd uit het RUP gehaald. De voorschriften zijn bijgevolg van toepassing op alle overstromingsgevoelig gebieden.

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 mogelijks 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 I 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 wijzigingen 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).

Er werd in de stedenbouwkundige voorschriften gezocht naar een rechtzekere formulering.

De stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast en verduidelijkt dat deze niet enkel van toepassing zijn op mogelijks en effectief overstromingsgevoelig gebied en risicozones voor overstromingen maar ook veel ruimer:

"Worden als overstromingsgebieden beschouwd: recent overstroomde gebieden; risicozones voor overstromingen; signaalgebieden; WORG-gebieden; mogelijk en effectief overstromingsgevoelige gebieden; fluviale en pluviale overstroombare gebieden (huidig en toekomstig klimaat); fluviale en pluviale gekende waterdieptes (huidig en toekomstig klimaat);...."

(bronnen: www.geopunt.be, www.waterinfo.be,....)"

6 BIJLAGEN

- Verslag van de participatiemomenten – hoorzittingen
- Ontvangen adviezen eerste raadpleging
- Verwerking van adviezen eerste raadpleging
- Ontvangen adviezen eerste plenaire vergadering (02/12/2019)
- Verslag eerste plenaire vergadering (02/12/2019) en verwerking van adviezen
- Ontvangen adviezen tweede plenaire vergadering (27/08/2021)
- Verslag tweede plenaire vergadering (27/08/2021) en verwerking van adviezen



RUP 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied'

Hoorzitting op 2 oktober 2018 om 19u30 - tijdens de publieke raadpleging van 02.10.2018 t.e.m. 30.11.2018

Te Kerk Nederbrakel, Marktplaats, 9660 Brakel

Verslag

Aanwezigen: ca. 85 personen

Peter Vanderstuyf - Schepen van ruimtelijke ordening

Fabian Debeer, ruimtelijk planner, Solva

Yiqiao Wang, ruimtelijk planner, Solva

Carin Grooten, omgevingsambtenaar gemeentebestuur Brakel (verslag)

Verslag:

Schepen Peter Vanderstuyf licht het RUP kort toe als introductie op de presentatie toegelicht door de ontwerper Fabian Debeer – zie presentatie in bijlage. Daarna worden algemeen verduidelijkende vragen beantwoord, vnl. door ruimtelijk planner Fabian Debeer en worden concretere individuele vragen na de vergadering beantwoordt zowel door de schepen, de ontwerper als de omgevingsambtenaar.

Algemene vragen:

- 1. Wat is er mogelijk in de categorie 6 en in VEN-gebied? Werden in de overige categorieën de mogelijkheden getoetst bij ANB – het Agentschap voor Natuur en Bos?*
Het gemeentebestuur is niet bevoegd om te oordelen over de woningen gelegen in VEN-gebied; de Vlaamse Overheid en ANB zijn bevoegd en geven advies hieromtrent. Er werd een algemene vergadering georganiseerd met ANB en alle woningen werden nogmaals individueel besproken met ANB. Het is op basis van de verleende adviezen van ANB dat de mogelijkheden werden aangepast.
- 2. Op welke basis worden de categorieën bepaald?*
De categorieën werden bepaald in het GRS – het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Brakel, waar er sprake is van een opdeling volgens specifieke richtlijnen.
- 3. Waarom kunnen er in éénzelfde straat woningen gelegen zijn in categorie 1 en 6?*
In het GRS werden specifieke richtlijnen vastgelegd, waarbij bv. een woning waarvan de huiskavel zich naast een bebouwd perceel bevindt aansluitend bij bv. een woonkern, verschillende mogelijkheden kunnen gecreëerd worden (categorie 1) en andere woningen (verder gelegen in dezelfde straat) zich centraal in een ruimtelijk kwetsbaar gebied bevinden, geïsoleerd van andere woningen, waarbij er een prioriteit is om natuur te ontwikkelen. De afbakeningen van deze prioritair gebieden voor natuur werden reeds voorzien op het gewestplan (1962) en bepaald door speciale beschermingszones (SBZ) zoals bv. VEN-gebieden.
- 4. De woning mag niet verkrot zijn en dient bewoond te zijn.*
Conform de huidige zonevreemde basisrechten in de VCRO dient de woning hoofdzakelijk vergund te zijn en niet verkrot. Hieromtrent worden geen uitspraken gedaan in het RUP; dit wordt bekeken bij het indienen van een omgevingsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen.
- 5. Liggen alle woningen opgenomen in de categorie 6 in VEN-gebied?*
Alle woningen in deze categorie bevinden zich in VEN-gebied, uitgezonderd twee woningen, die op advies van ANB eveneens opgenomen werden in deze categorie omwille van hun ligging in een waardevolle ruimtelijk kwetsbare omgeving.
- 6. Zijn deze mogelijkheden al van toepassing?*
De mogelijkheden opgenomen in de VCRO zijn nu al van kracht. De mogelijkheden voorgesteld in de verschillende categorieën worden pas van kracht zodra het RUP definitief wordt vastgesteld door de gemeenteraad en de hogere overheden het RUP niet schorsen. We bevinden ons nu pas aan het begin van de procedure, verschillende stappen dienen nog doorlopen te worden zoals bv. een openbaar onderzoek met een termijn van 60 dagen. Door de complexiteit van het RUP en het groot aantal woningen hierin opgenomen (iets meer dan 90 woningen) zal de procedure nog anderhalf jaar tot twee jaar kunnen duren vooraleer het RUP van kracht wordt.
- 7. Er wordt geen uitspraak gedaan over het uitzicht van de woningen in het RUP.*
Er worden geen uitspraken gedaan in het RUP over het aantal bouwlagen, de dakvorm, de materiaalkeuze, de kleur, enz. om zo veel mogelijk ruimte te laten voor de eigenaars. Bij

een omgevingsvergunningsaanvraag wordt de aanvraag wel beoordeeld inzake goede ruimtelijke ordening en dient de aanvraag in het algemeen te passen in de directe omgevingen in het straatbeeld.

8. *Is het schilderen van de gevels mogelijk?*

Conform het vrijstellingsbesluit is het schilderen van de gevels nu reeds mogelijk en niet vergunningsplichtig voor zover er geen volumeuitbreiding mee gepaard gaat (bv. voorzien van isolatie) en onverminderd andere regelgeving, inzonderheid de regelgeving inzake Onroerend Erfgoed (beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen, enz.).

9. *Kunnen de woningen nog in een betere categorie terecht komen?*

Opmerkingen omtrent individuele vragen kunnen doorgegeven worden aan de ontwerper, schepen en omgevingsambtenaar. Deze zullen bekeken worden en – naargelang de vraag - geadviseerd worden door het Departement Omgeving en/of het Agentschap voor Natuur en Bos.

Bijkomende individuele vragen na de vergadering:

- De woning te Parkweg 7 zou volgens de eigenaars onterecht zijn geplaatst in de categorie 4. Rondom bevindt zich woon- en recreatiegebied (opgenomen in een BPA) en ligt de woning in de directe nabijheid van de gewestweg Rondweg en van het centrum Nederbrakel (aan de overzijde van de Rondweg). Verschillende percelen tussen de woning en de gewestweg zijn in eigendom van de eigenaar van de woning te Parkweg 7 en vormen de huiskavel (afdeling 1, sectie B, nrs. 397A, 396C, 536B, 537G, 537H, 537K).
- De woning te Laaistok 6 ligt niet in VEN-gebied, maar wel op de rand (de tuin ligt in VEN-gebied). De openbare weg werd recent heraangelegd en alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Waarom wordt de woning dan geplaatst in categorie 6?
- Bij de woning te Lobe 5 gaf de eigenaar de volgende schriftelijke opmerking: 'eventueel lift aan de straatkant buiten de bouwschil'.
- De woning te Kuipersweg 5 ligt in natuurgebied en werd opgenomen in het RUP. Dienen de woningen te Kuipersweg 1 en 3 niet opgenomen te worden in dit RUP? (*De woningen 1 en 3 zijn opgenomen in een verkaveling*).
- De woning te Kanakkendries 10 bevindt zich in categorie 5. De eigenaar wenst er een nevenbestemming te voorzien (niet verder gespecificeerd) en wenst om deze reden in een categorie met deze mogelijkheid te worden geplaatst.
- Alle woningen te Terbeke liggen vanaf de straatgevel in natuurgebied (Terbeken 1, 3 en 5), de woningen aan de overzijde van de straat liggen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De vraag wordt gesteld of de grens van het natuurgebied kan verschoven worden naar de achtergevels van de woningen gezien er hiermee geen natuurwaarden worden geschaad en er mogelijks meer mogelijkheden kunnen geboden worden aan de bewoners.
- De vraag wordt eveneens gesteld waarom de huiskavel te Terbeken 5 zo klein wordt genomen, deze is in realiteit veel groter (het volledige perceel met kadastraal nummer 655L hoort bij de huiskavel). Het betreffende perceel is grotendeels bebost.
- De vraag wordt gesteld op de woning te Hutte 6 gelegen is in het RUP. De woning is gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied en gedeeltelijk in een onbestemd (wit) gebied op het gewestplan.
- Een algemene opmerking wordt gemaakt dat een carport/garage voor twee wagens min. 6m x 7m dient te zijn rekening houdend met de afmetingen van twee naast elkaar staande wagens met open deuren. De vraag wordt gesteld of hiermee rekening gehouden kan worden.

Brakel, 03.10.2018

Carin Grooten
Omgevingsambtenaar



RUP 'Zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied'

Hoorzitting op 4 oktober 2018 om 19u30 - tijdens de publieke raadpleging van 02.10.2018 t.e.m. 30.11.2018

In de trouwzaal te Marktplaats 1, 9660 Brakel

Verslag

Aanwezigen: 14 personen

Peter Vanderstuyf - Schepen van ruimtelijke ordening

Fabian Debeer, ruimtelijk planner, Solva

Carin Grooten, omgevingsambtenaar gemeentebestuur Brakel (verslag)

Verslag:

Schepen Peter Vanderstuyf licht het RUP kort toe als introductie op de presentatie toegelicht door de ontwerper Fabian Debeer – zie presentatie in bijlage. De algemeen verduidelijkende vragen worden tijdens de presentatie beantwoord. Concrete individuele vragen worden na de vergadering beantwoord, en opgeschreven indien er verder onderzoek nodig is.

Algemene vragen:

1. *Zijn de voorgestelde mogelijkheden in de categorieën haalbaar? Werden de mogelijkheden getoetst bij ANB – het Agentschap voor Natuur en Bos en de hogere overheden? Heeft Solva al ervaring met dergelijke RUP's in andere gemeenten? Werden gelijkaardige RUP's met gelijkaardige mogelijkheden reeds goedgekeurd?*

In de aanpalende stad Zottegem is een gelijkaardig RUP voor zonevrije woningen in kwetsbare gebieden in opmaak, met vergelijkbare mogelijkheden. Er zijn nog andere RUP's in opmaak in andere gemeenten in het werkingsgebied van Solva, telkens met vergelijkbare mogelijkheden. De voorgestelde mogelijkheden dienen nog verder afgetoetst te worden bij de adviesinstanties en hogere overheden, doch lijken ons een haalbaar voorstel. Er zijn reeds besprekingen geweest met ANB en het Departement Omgeving en de startnota en de verschillende woningen werden reeds door hen geadviseerd. Deze adviezen werden gevolgd.

2. *Een eigenaar heeft een bestaande, vergund geachte vrijstaande loods met een volume van 900m³. Mag deze behouden blijven?*

De loods kan gebruik maken van de zonevrije basisrechten (behoud, instandhoudingswerken, verbouwen).

3. *Is er een mogelijkheid dat de woningen in categorie 6 gelijkaardige mogelijkheden krijgen als de woningen in categorie 5?*

Het gemeentebestuur is niet bevoegd om te oordelen over de woningen gelegen in VEN-gebied; de Vlaamse Overheid en ANB zijn bevoegd en geven advies hieromtrent. Er is een intentie vanuit het gemeentebestuur om voor deze woningen een bijkomend RUP op te maken om te bekijken welke mogelijkheden er zijn voor deze woningen. De mogelijkheden geboden in de categorie 5 zullen vermoedelijk niet haalbaar zijn. De impact op de natuurwaarden zal geanalyseerd moeten worden waarbij enkel mogelijkheden zonder impact tot de opties behoren, zoals bv. het voorzien van een dakkapel of eventueel het omzetten van een vergund geachte niet-doorlatende verharding in een bouwvolume.

4. *Mijn woning is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Wat zijn hiervan de gevolgen? Agrarische gebieden en landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn geen ruimtelijk kwetsbare gebieden, uitgezonderd de bron- en valleigebieden, de agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde. In (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied zijn bijgevolg de zonevrije basisrechten van de VCRO van toepassing. De woning hoeft niet opgenomen te worden in het RUP gezien er al uitgebreide mogelijkheden zijn. Enkel als de woning ook gelegen is in een speciale beschermingszone (bv. VEN-gebied), dient de woning opgenomen te worden in het RUP.*

5. *Wat is de termijn tot de goedkeuring voor een dergelijk RUP? De streefdatum is een goedkeuring te verkrijgen tegen eind 2019/begin 2020.*

6. *Mag je, voor een woning opgenomen in de categorie 4, een aanvraag indienen voor een uitbreiding van 200m³ en later een tweede aanvraag indienen met nogmaals een uitbreiding met 200m³ tot het maximumvolume van 1000m³ wordt bereikt? Dit is niet het geval; er mag maar een vermeerdering zijn van het volume met max. 200m³, de aanvragen zijn niet cumuleerbaar.*

7. Welke oppervlakte is 40m³? Met een hoogte van 2.85m betekent dit een oppervlakte van ca. 3,50m x 4m.

Bijkomende individuele vragen na de vergadering:

- De woning te Nieuwstraat 45 ligt in een verkaveling van in de jaren '70. De eigenaars vragen of de verkaveling van toepassing is of dat hun woning zich op een uitgesloten lot bevindt. *(De woning bevindt zich in een verkaveling vergund dd. 01/10/1979, doch betreft effectief een in de uiteindelijke vergunning uitgesloten lot, wat verklaart waarom de bestaande, vergund geachte woning niet werd gesloopt conform de aanvraag in de verkaveling. De woning is gelegen in natuurgebied).*
- Dient de woning te Terkleppe 16 opgenomen te worden in het RUP? *(De woning is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, in habitatrictlijngebied en in een zoekzone voor instandhoudingsdoelen van Natura 2000). De zonevreemde basisrechten zijn van toepassing gezien de woning niet gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied).*
- Dienen de woningen te Lobe 1 en 6 opgenomen te worden in het RUP? *(Het gebouw te Lobe 1 betreft een tweede verblijf / vakantiewoning. Tweede verblijven worden niet opgenomen in het RUP. Het gebouw te Lobe 6 betreft volgens de kadastrale legger een vergund geachte woning grotendeels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Enkel een deel van de tuin is gelegen in natuurgebied en in VEN-gebied. De woning is wel gelegen in habitatrictlijngebied en in een zoekzone voor instandhoudingsdoelen van Natura 2000).*

Brakel, 05.10.2018

Carin Grooten
Omgevingsambtenaar



Verslag

Uitgenodigd:

De effectieve leden
De politieke fracties
Fabian Debeer, ruimtelijk planner, Solva

Agenda:

- Bespreking startnota van het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' (eerste raadpleging);
- xxx

Aanwezig:

Voorzitter: Marc Carlier

Secretaris: Carin Grooten

Mandatarissen:

Raadslid Noël Morreels wordt vervangen door Lien Braeckman
Peter Vanderstuyf, schepen Ruimtelijke Ordening

Leden:

Frank Pieters, deskundige
Isabelle Vander Linden, deskundige
Patsy De Staercke, deskundige
Marc Haelterman, afgevaardigde vereniging landbouwers
Koen Gintelenberg, afgevaardigde milieuvereniging
Annemie D'Haeyer, afgevaardigde vereniging handelaars
William Van Quickelberghe, afgevaardigde vereniging werknemers

Verontschuldigd:

Raadslid Noël Morreels
Dominiek Nachtergaele, afgevaardigde vereniging landbouwers

De voorzitter opent de vergadering met een verwelkoming van de leden.
Er zijn geen opmerkingen over het vorige verslag; het verslag wordt goedgekeurd.
De agenda van de vergadering wordt toegelicht.

1. RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied': eerste raadpleging:

Ruimtelijk planner bij Solva en ontwerper van het RUP Fabian Debeer licht de presentatie van het RUP toe – zie presentatie in bijlage. De algemeen verduidelijkende vragen worden tijdens de presentatie beantwoord. Concrete individuele vragen worden na de vergadering beantwoord, en opgeschreven indien er verder onderzoek nodig is.

Algemene vragen en bespreking van het RUP:

1. *Is planbaten van toepassing in dit RUP?*

Er wordt geen herbestemming voorzien voor de woningen; het RUP legt enkel een overdruk op het gewestplan; planbaten is bijgevolg niet van toepassing.

2. *De voorwaarden voor herbouw van een woning opgenomen in categorie 6 - vernietiging door een ramp, bv. brand door blikseminslag - worden nogmaals overlopen.*

3. *In de categoriseringstabel worden bij de complementaire functies restaurants en cafés niet opgenomen terwijl volgens enkele leden toeristische accommodaties wenselijk zijn in Brakel.*

Er kunnen niet meer rechten dan in agrarisch gebied worden voorzien in ruimtelijk kwetsbare gebieden, dit is niet haalbaar. Bijkomende functies zoals restaurant, café en handel werden afgetoetst bij het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) doch werden ongunstig geadviseerd.

4. *Er werd tijdens de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) ook reeds gezocht naar de verbreding van de mogelijkheden voor toeristische accommodaties, doch wegens een gebrek aan argumentering werd dit niet opgenomen in het GRS, doch het werd op zich niet verworpen. Is dit RUP niet een uitgelezen opportuniteit om meer mogelijkheden te creëren voor toerisme?*

Ook dit voorstel is niet mogelijk in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Eerder de niet ruimtelijk kwetsbare zonevreemde gebieden kunnen hiervoor in aanmerking komen. Enkele leden stellen voor in de toekomst een zonering of nieuw RUP op te maken waar toeristische accommodaties mogelijk zijn.

Andere leden wijzen op de verdwijning van verschillende restaurants en cafés in de voorbije tien jaar (bv. het aantal cafés in Zegelsem verminderde op tien jaar tijd van 4 à 5 cafés naar 1 à 2 cafés. De cafés zouden niet leefbaar zijn (om verschillende redenen).

5. *Het voorzien van complementaire functies tot een oppervlakte van maar 100m² is weinig.*

Volgens sommige leden voldoet deze oppervlakte voor de meeste complementaire functies. Er kunnen niet meer rechten dan in agrarisch gebied worden voorzien in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

6. *Hoe kunnen we zien of er woningen bijkomen of verwijderd worden uit de huidige lijst van opgenomen woningen?*

De startnota/scopingnota/toelichtingsnota zullen telkens op de gemeentelijke website staan. Bij wijzigingen en bij de start van een nieuw onderdeel van de procedure zal de nieuwste versie steeds raadpleegbaar zijn.

7. *Voor een woning opgenomen in de categorie 4, mag er een aanvraag ingediend worden voor een uitbreiding van 200m³, tot een maximumvolume van 1000m³. Indien de huidige woning maar een volume heeft van 200m³, wordt het volume beperkt tot*

400m³ gezien aanvragen niet cumuleerbaar zijn – er mag maar max. 200m³ bijkomend volume aangevraagd worden.

Cumuleerbaarheid werd eveneens ongunstig geadviseerd door ANB.

Volgens sommige leden is dit logisch.

8. *Er wordt opgemerkt dat sommige natuurgebieden tot aan de rooilijn/straat komen, terwijl de afbakening beter zou voorzien worden ter hoogte van of achter de achtergevel.*
9. *Een deel van de gemeente Brakel is niet gelegen in het gewestplan Oudenaarde maar in het gewestplan van Aalst/Ninove/Zottegem (bv. de deelgemeente Parike).*
Het zal nader bekeken worden of er woningen gelegen zijn in dit gewestplan, dit lijkt op het eerste zicht niet het geval te zijn; er zijn geen zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied in Parike.

Bijkomende individuele vragen die nader onderzocht werden:

- *Ligt de woning te Roensveldstraat 1 in agrarisch gebied of in valleigebied? Op de vergunning voor de herbouw van de woning verleend dd. 27/11/2000 staat er dat de woning gelegen is in agrarisch gebied. De laatste wijziging van het vigerend gewestplan Oudenaarde dateert van 29 maart 2000. Op dit meest recente plan bevindt de woning zich in valleigebied; op het origineel gewestplan K.B. 1977 bevond de woning zich in agrarisch gebied. De wijziging werd doorgevoerd vóór de indiening van de vergunningsaanvraag op 10 april 2000. De woning was dus ten tijde van de vergunningsaanvraag reeds gelegen in valleigebied. De vermelding in de vergunning dat de woning te Roensveldstraat 6 (onbestaand huisnummer, het betreft hier het huisnummer 1) met kadastraal nummer 188d ((inmiddels) onbestaand nummer, het betreft het kadastraal nummer 196c) in agrarisch gebied zou liggen, lijkt verkeerd te zijn opgenomen in deze vergunning verleend dd. 27/11/2000.*
- *Is de verkaveling te Pieter Hoelmanstraat 27 van toepassing of is deze vervallen? Er werd een verkaveling vergund voor 3 loten in 1967, doch de percelen lijken niet tijdig te zijn vervreemd; er is immers geen opdeling van het perceel en de huidige eigenaar van het perceel is de aanvrager van de verkaveling en heeft een bouwvergunning voor de bouw van een bergplaats aan de woning 6 jaar na vergunning van de verkaveling aangevraagd. Volgens de kadastrale legger zou de woning echter gebouwd zijn in 1975, doch er is een vermoeden (op basis van historische luchtfoto's) dat de woning er al stond in 1971.*
- *Is de woning te Boterhoek 59 uitgesloten uit het RUP? Deze woning is voor een groot deel gelegen in woongebied met landelijk karakter, waar er voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn. Om deze reden werd de woning uit het RUP gesloten. Een groot deel van de tuin is echter ook gelegen in een VEN-gebied. De situatie van deze woning zal worden herbekeken.*

2. xxx

De mandatarissen verlaten de vergadering.

Bespreking door de GECORO:

RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied':

De categorisering werd contextgebonden opgebouwd naargelang de woningen dicht of ver van de kernen/woongebieden zijn gelegen en de ligging centraal en geïsoleerd in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Het afwegingskader is logisch opgebouwd en er werd duidelijk afgelijnd wat mag en wat niet mag.

Het RUP werd reeds besproken met het Departement Omgeving (Vlaamse Overheid) en ANB. Hun adviezen werden gevolgd en de startnota werd aan hun adviezen aangepast. Het is duidelijk dat er reeds een uitgebreide studie is gebeurd voor elke woning.

Er wordt akkoord gegaan met de principes van het RUP, er zijn geen opmerkingen.

Advies van de GECORO:

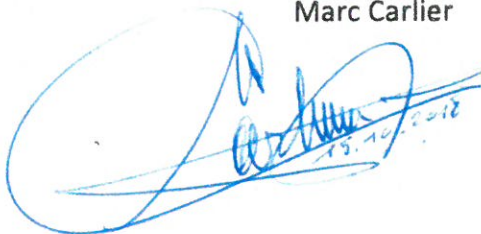
De GECORO geeft een **gunstig advies** omtrent beide RUP's.

Namens de Gecoro;

De secretaris
Carin Grooten



De voorzitter
Marc Carlier



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van
29 november 2018

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Vercamer Alexander,
wnd. voorzitter

kenmerk
betreft

RUP/2018/GRUP/06/008
**Brakel - gemeentelijk RUP Zonevrije woningen in
kwetsbaar gebied.**

Advies ikv een start- en procesnota.

Verhoeve Martine
Hertog Peter
Dauwe Jozef
Bruggeman Hilde
Couckuyt Eddy

verslaggever

Martine Verhoeve

leden

1. 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 2.2.18 §2, dat stelt dat het college van burgemeester en schepenen advies over de startnota vraagt aan de deputatie en dat het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag
- het besluit van de Vlaamse regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen (uitvoeringsbesluit) van 17 februari 2017 en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', goedgekeurd door de provincieraad op 14 december 2016
- de op 1 oktober 2018 op het provinciehuis ontvangen startnota voor het gemeentelijk RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel

2. Motivering

Planinhoud

- Het RUP werd opgemaakt om een oplossing te bieden aan de zonevrije 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.

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiernummer:
1804892

zittingnummer:
306

termijn:
30 november 2018

./...

- De opgenomen zonevreemde woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Brakel.

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 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.

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

- Dit advies toetst de startnota voor het 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.
- De bijkomende mogelijkheden die gegeven worden aan woningen met een erfgoedwaarde zijn ruim, te meer dat de meeste van deze woningen gelegen zijn binnen prioritaire gebieden voor natuur (categorie 5). Zo kan er uitgebreid worden boven de 1000 m³ en zijn ook andere functies, buiten de woonfunctie, mogelijk zonder enige beperking. Om voldoende parkeermogelijkheden te kunnen voorzien worden ook bijkomende verhardingen, zonder beperking, toegelaten. Deze uitgebreide mogelijkheden toelaten in prioritaire gebieden voor natuur, waar de natuurfunctie primeert, is niet evident. Hier moet dus een beperking/verbod op komen. Voor woningen met erfgoedwaarde gelegen binnen categorie 1 zijn uitgebreidere mogelijkheden eventueel wel te verantwoorden.
- Hierbij aansluitend moet vermeld worden dat deze uitgebreidere mogelijkheden onvoldoende besproken worden bij de beoordeling van de milieueffecten. Zo staan bijvoorbeeld bij de beschrijving van de mobiliteit nergens de mogelijke functiewijzigingen (en daarbij horende mogelijk stijgende verkeersintensiteiten) vermeld.
- Er wordt gesteld dat er voor de woningen gelegen in categorie 6 een RUP zal worden opgemaakt waarin de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen zullen onderzocht worden. De vraag kan gesteld worden of er ten eerste wel ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen zijn en ten tweede waarom dit niet in dit RUP dan al bekeken wordt. Er wordt voor gepleit om deze categorie in dit RUP al op te nemen als hiervoor inderdaad nog bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden zijn.
- Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van de startnota voor 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.

Advies vanuit de dienst Integraal Waterbeleid

Weergave van de onbevaarbare waterlopen

- Dit RUP handelt over tientallen woningen die verspreid over de gemeente Brakel gelegen zijn in kwetsbaar gebied. In de startnota is onder het hoofdstuk 'Watertoets' in tabelvorm aangegeven of een onbevaarbare waterloop gelegen is binnen, aangrenzend of binnen 50 m van de zonevrije huiskavels. Ook worden de waterlopen duidelijk gevisualiseerd op het bijhorende kaartmateriaal.

Integratie provinciaal beleidskader wateradviezen

- In de startnota wordt er onder het hoofdstuk 'Watertoets' eveneens verwezen naar het provinciaal beleidskader wateradviezen voor het realiseren van gebiedsspecifieke maatregelen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater.

Conclusie

- Aangezien er voldoende rekening werd gehouden met het watersysteem en het milderen van eventueel bijkomende verhardingen geeft de startnota van het RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' van de gemeente Brakel geen aanleiding tot opmerkingen.

3. Besluit

Artikel 1. De startnota voor het gemeentelijk RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gunstig geadviseerd, mits de nodige aanpassingen worden gedaan.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg worden opgeladen in het digitale platform, zoals beschreven in artikel 7 van het uitvoeringsbesluit.

Gent, 29 november 2018

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet



Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar:

Reinout Debergh
diensthoofd

De wnd. voorzitter,
(get.) Alexander Vercamer

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van
29 november 2018

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Vercamer Alexander,
wnd. voorzitter

kenmerk
betreft

RUP/2018/GRUP/06/008
**Brakel - gemeentelijk RUP Zonevrije woningen in
kwetsbaar gebied.**

Advies ikv een start- en procesnota.

Verhoeve Martine
Hertog Peter
Dauwe Jozef
Bruggeman Hilde
Couckuyt Eddy

verslaggever

Martine Verhoeve

leden

1. 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 2.2.18 §2, dat stelt dat het college van burgemeester en schepenen advies over de startnota vraagt aan de deputatie en dat het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag
- het besluit van de Vlaamse regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen (uitvoeringsbesluit) van 17 februari 2017 en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', goedgekeurd door de provincieraad op 14 december 2016
- de op 1 oktober 2018 op het provinciehuis ontvangen startnota voor het gemeentelijk RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel

2. Motivering

Planinhoud

- Het RUP werd opgemaakt om een oplossing te bieden aan de zonevrije 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.

./...

- De opgenomen zonevreemde woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Brakel.

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 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.

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

- Dit advies toetst de startnota voor het 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.
- De bijkomende mogelijkheden die gegeven worden aan woningen met een erfgoedwaarde zijn ruim, te meer dat de meeste van deze woningen gelegen zijn binnen prioritaire gebieden voor natuur (categorie 5). Zo kan er uitgebreid worden boven de 1000 m³ en zijn ook andere functies, buiten de woonfunctie, mogelijk zonder enige beperking. Om voldoende parkeermogelijkheden te kunnen voorzien worden ook bijkomende verhardingen, zonder beperking, toegelaten. Deze uitgebreide mogelijkheden toelaten in prioritaire gebieden voor natuur, waar de natuurfunctie primeert, is niet evident. Hier moet dus een beperking/verbod op komen. Voor woningen met erfgoedwaarde gelegen binnen categorie 1 zijn uitgebreidere mogelijkheden eventueel wel te verantwoorden.
- Hierbij aansluitend moet vermeld worden dat deze uitgebreidere mogelijkheden onvoldoende besproken worden bij de beoordeling van de milieueffecten. Zo staan bijvoorbeeld bij de beschrijving van de mobiliteit nergens de mogelijke functiewijzigingen (en daarbij horende mogelijk stijgende verkeersintensiteiten) vermeld.
- Er wordt gesteld dat er voor de woningen gelegen in categorie 6 een RUP zal worden opgemaakt waarin de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen zullen onderzocht worden. De vraag kan gesteld worden of er ten eerste wel ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen zijn en ten tweede waarom dit niet in dit RUP dan al bekeken wordt. Er wordt voor gepleit om deze categorie in dit RUP al op te nemen als hiervoor inderdaad nog bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden zijn.
- Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van de startnota voor 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.

Advies vanuit de dienst Integraal Waterbeleid

Weergave van de onbevaarbare waterlopen

- Dit RUP handelt over tientallen woningen die verspreid over de gemeente Brakel gelegen zijn in kwetsbaar gebied. In de startnota is onder het hoofdstuk 'Watertoets' in tabelvorm aangegeven of een onbevaarbare waterloop gelegen is binnen, aangrenzend of binnen 50 m van de zonevrije huiskavels. Ook worden de waterlopen duidelijk gevisualiseerd op het bijhorende kaartmateriaal.

Integratie provinciaal beleidskader wateradviezen

- In de startnota wordt er onder het hoofdstuk 'Watertoets' eveneens verwezen naar het provinciaal beleidskader wateradviezen voor het realiseren van gebiedsspecifieke maatregelen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater.

Conclusie

- Aangezien er voldoende rekening werd gehouden met het watersysteem en het milderen van eventueel bijkomende verhardingen geeft de startnota van het RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' van de gemeente Brakel geen aanleiding tot opmerkingen.

3. Besluit

Artikel 1. De startnota voor het gemeentelijk RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gunstig geadviseerd, mits de nodige aanpassingen worden gedaan.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg worden opgeladen in het digitale platform, zoals beschreven in artikel 7 van het uitvoeringsbesluit.

Gent, 29 november 2018

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet



Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar:

Reinout Debergh
diensthoofd

De wnd. voorzitter,
(get.) Alexander Vercamer

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - OOST-VLAANDEREN

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 101

9000 GENT

T 09 276 28 40

F 09 276 28 45

www.vlaanderen.be

adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Brakel

Marktplaats 1

9660 Brakel

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
1/10/2018	RUP_45059_214_00005_00001	2018_005741	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Katrien Janssen		09 276 28 49	
katrien.janssen@lv.vlaanderen.be			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied Brakel'

Aanvrager: ,

Bouwplaats: BRAKEL 4 AFD/ELST: sectie B, 0322/00A000, 0324/00E000, 0324/00F000, 0324/00G000, 0325/00B000, 0338/00A000

Geachte,

Het departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er een gunstig advies bij.

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

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

Een afgeleide doelstelling van het RUP is duidelijkheid te scheppen over de planologisch ligging (in ruimtelijk kwetsbaar gebied of niet) van "randgevallen", veroorzaakt door onnauwkeurige intekening van het gewestplan.

Het RUP betreft woningen verspreid over de hele gemeente.

Eerst werden een hele reeks zonevrije woningen geselecteerd die niet verder zullen behandeld worden in dit RUP, zij behouden de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden waarover zij vandaag beschikken volgens de VCRO:

- uitgesloten zonevrije constructies, zijnde niet zonevrije woningen (22);
- uitgesloten zonevrije woningen die door herbestemming in een BPA en/op een RUP niet meer gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (46)
- uitgesloten zonevrije woningen (voor een deel) net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (36);
- uitgesloten zonevrije woningen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling (16);
- uitgesloten zonevrije beschermde woningen (2).

De gemeente stelt voor om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de overige zonevrije woningen te differentiëren naargelang hun huidige ligging:

- Voor de 17 woningen rechtstreeks aansluitend op een hoofddorp, woonkern of landelijk dorp, volgens de aanduiding in het PRS Oost-Vlaanderen en GRS Brakel worden dezelfde mogelijkheden geboden van woningen in woongebied.
- Voor de 13 woningen rechtstreeks aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg, of gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur worden iets beperktere mogelijkheden geboden.
- Voor de 6 woningen gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden en ecologische infrastructuur worden striktere randvoorwaarden opgelegd, en wordt mogelijke uitbreiding beperkt tot de mogelijkheid om te voldoen aan het basiscomfort.
- Voor 32 woningen gelegen binnen prioritaire gebieden natuur worden beperkte mogelijkheden geboden. Voor 21 woningen gelegen in het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) gelden de basisrechten voor zonevrije woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied en zullen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht worden in een afzonderlijk RUP.

Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de bepalingen van het RUP.

Hoogachtend,

Katrien Janssen
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2

1000 BRUSSEL

T 02 553 78 11

departement-mow.vlaanderen.be

Via het Digitaal uitwisselplatform
Stedenbouwkundige Informatie (DSI).

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		Beleid-VBI-U-2018-01679	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Michael Eeckhout		09 / 276 25 81	13/11/2018
Michael.eeckhout@mow.vlaanderen.be			

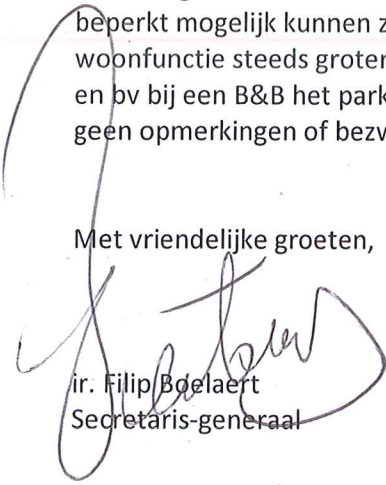
Betreft: Advies: RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied te Brakel - startnota

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Het RUP focust op zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden. Wat betreft de discipline Mobiliteit wordt de conclusie gevolgd dat er geen bijkomende verkeersgeneratie zal ontstaan door dit RUP. Enkel in categorieën 1 en 2 zou dit beperkt mogelijk kunnen zijn. Aangezien hierbij wordt afgesproken dat de woonfunctie steeds groter moet zijn dan de bijkomende complementaire functies en bv bij een B&B het parkeren op eigen terrein dient afgewikkeld, zijn ook hier geen opmerkingen of bezwaren te maken.

Met vriendelijke groeten,


ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal



AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 73
9000 GENT

Aan College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1
9660 Brakel

T 09 276 20 30

aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be

uw kenmerk

RUP_45059_214_00005_00001

vragen naar/e-mail

Delphine de Hemptinne
Aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be

ons kenmerk*

18-216796

telefoonnummer

09/276 20 24

bijlagen

datum

zie ondertekening

Betreft: RUP zonevrije woningen in kwetsbaar gebied te Brakel

Geachte mevrouw

Geachte heer

We hebben de startnota opgemaakt voor het RUP zonevrije woningen in kwetsbaar gebied te Brakel met de nodige aandacht gelezen en willen u de volgende opmerkingen en aanvullingen meegeven.

Startnota

- In tegenstelling tot wat werd aangegeven op de voorafgaandelijke bespreking kan men in een gemeentelijke RUP geen grenscorrectie doorvoeren wanneer het VEN-gebied ook beschermd is als habitatrichtlijngebied. Niettemin wordt aanvaard dat de woningen in de Kroonstraat 39, 41 en 43 in categorie 1 worden opgenomen.
- In de nota is er sprake van prioritaire gebieden voor natuur. Het feit dat in het ruimtelijk structuurplan een andere terminologie werd gebruikt en niet wordt verwezen naar de Vlaamse en Europese beschermingen (VEN / habitatrichtlijngebied) maakt dit document complexer om door te nemen. In heel dit RUP moet steeds rekening gehouden met de specifieke wetgeving omtrent VEN- en habitatrichtlijngebieden.
- De alleenstaande woning in de Donkerstraat 11 hoort in de categorie 6: het perceel is uitgesneden uit het VEN maar te midden van habitatrichtlijngebied en ook gelegen in zoekzone.
- Bij de inrichtingsprincipes voor de woningen met cultuurhistorische waarde (p72) kunnen zonnepanelen voorzien worden indien voldaan wordt aan voorwaarden. Hierbij moet ook opgenomen worden dat er geen bomen mogen gekapt worden omdat ze de zonnepanelen zouden beschaduen.
- Par 6.2.2.3 'Habitatrichtlijngebieden'. De bossen van Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen werd door een besluit van de Vlaamse Regering als Speciale Beschermingszone aangewezen op 23 april 2014.
- Tabel 23: zonevrije woningen in VEN

* Gelieve dit kenmerk in al uw briefwisseling te vermelden.

De afbakening van het VEN is gebeurd op een kaart op schaal 1/25000. Bij digitalisering komen de grenzen van het VEN niet steeds overeen met de kadastrale grenzen zodat er een kleine overlap kan zijn. Indien het op kaart duidelijk is dat de woonkavel uit het VEN werd gesneden is het beter om deze woningen ook niet op te nemen in deze tabel of ze desnoods in een aparte kolom te vermelden. Het ANB heeft reeds een overzicht gemaakt hoe hiermee moet omgegaan worden.

Opmerkingen omtrent de voortoets / passende beoordeling

Par 8.3.1 is vrij grondig uitgewerkt, zodat hier sprake is van een passende beoordeling eerder dan van een voortoets.

Bij het opmaken van een passende beoordeling moet er beoordeeld worden of het plan het halen van de vastgelegde instandhoudingsdoelstellingen hypothekeert (art. 11.§1. 2° BVR betreffende de aanwijzing van de speciale beschermingszones en de vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen). De stelling dat er nu al woningen staan en er dus weinig bijkomende verstoring wordt voorzien is hier dus niet correct. Het plan bestendigt de woningen en biedt de woningen (mogelijk) meer mogelijkheden in functie van instandhouding en uitbreiding. Op die manier zou dit plan een impact kunnen hebben op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Dit is wat in de passende beoordeling dient onderzocht te worden.

Op vlak van lichtverstoring is het belangrijk dat er maatregelen worden voorzien bij categorie 5 (en 6) om buitenverlichting zoveel mogelijk te reduceren.

Wat de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater betreft komt de informatie overeen met wat opgenomen is in het soortenbeschermingsprogramma voor beekprik, rivierdonderpad en kleine modderkruiper.

- Voor de woningen die nog niet zijn aangesloten zijn op een IBA is er een negatieve impact totdat de IBA in werking is. Dit effect is groter naarmate er meer inwonersequivalenten afvalwater lozen in een bovenloop waar reeds een populatie van een Europese doelsoort is of waar men de populatie wenst uit te breiden.
- Belangrijk is om aan te geven wie de IBA's zal beheren. Indien het de rioolbeheerder is, wordt deze regelmatig gecontroleerd op een goede werking ervan. Indien de inwoners dat zelf moeten doen, dan is de goede werking van een IBA minder verzekerd.
- Waarom zou er, op vlak van oppervlakte- en grondwater, een zeer beperkt negatief effect zijn bij de 4 woningen die aangesloten zijn op een collector, uiteraard voor zover alle afvalwater aangesloten is op de collector?

De aanwezigheid van verspreide bewoning te midden van speciale beschermingszones heeft wel een negatief effect op de habitats en soorten, maar deze is niet noodzakelijk significant negatief, anderzijds wordt het effect in de conclusie (p126) eerder geminimaliseerd. Er staat echter niet in of dit plan het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen hypothekeert. Deze passende beoordeling moet verder aangevuld worden en de conclusie moet scherp worden geformuleerd.

Opmerkingen omtrent de verscherpte natuurtoets

- Er moet beter gemotiveerd waarom de opname in categorie 1 van de woningen in de Kroonstraat geen significant negatief effect zal hebben op het VEN-gebied.
- De effecten worden ook hier geminimaliseerd, de effecten zijn beperkt, eerder dan zeer beperkt. Er blijft steeds een zekere verstoring aanwezig ten gevolge van licht, lawaai, mobiliteit, versnippering...
- Bij de stedenbouwkundige voorschriften moet opgenomen worden dat bij het indienen van een omgevingsvergunning voor woningen in het VEN of grenzend aan het VEN een inrichtingsplan van de tuin moet toegevoegd worden: er moet minimaal een 5 tot 10 meter brede groenbuffer met inheemse soorten worden aangeplant op de huiskavel. Er mogen ook geen invasieve exoten worden aangeplant, deze kunnen zich verder verspreiden in het VEN-gebied en de lokale vegetatie verstoren.

- Belangrijk is ook om aan te geven dat dit RUP in VEN-gebied geen aanleiding mag geven tot verdere vertuining van het gebied

Opmerkingen bij de potentiële milieueffecten van het plan.

Bij de discipline bodem werd geen rekening gehouden met de gevoeligheid voor grondverschuivingen, terwijl in Brakel meerdere locaties daar zeer gevoelig voor zijn. Dit moet nog nader onderzocht worden.

Hoogachtend

Jeroen Nachtergaele

Afdelingshoofd Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies (AVES)

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen

Marktplaats
9660 BRAKEL
België

uw bericht van

contactgegevens

ons kenmerk

datum

Koen Grootaert
koen.grootaert@vlaanderen.be
09 276 23 65

2.14/45059/108.1

uw kenmerk

bijlagen

Betreft: BRAKEL, gemeentelijk RUP " Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied " : startnota

Geachte leden van het planteam,

Wij ontvingen de startnota voor advisering in goede orde. Een voorlopige versie van het document werd reeds met onze diensten voorbesproken. Hoewel een aantal elementen ten goede zijn aangepast wordt gewezen op volgende opmerkingen:

- Het RUP wordt opgevat als een overdruk op de bestaande bestemming. Op zich is dit een goede keuze gezien de ligging van de woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied waardoor naast de regelgeving ruimtelijke ordening ook de sectorale wetgeving van kracht blijft. Dit is evenzo in de zonevrije verkavelingen die buiten het bestek van deze oefening vallen.
- Voor de Vlaamse beleidskaders is het van belang dat de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan duidelijk aangeven dat de bijkomende bepalingen voor zonevrije woningen enkel van kracht zijn op hoofdzakelijk vergunde (of vergund geachte) en niet-verkrotte woningen. Bij de toetsing van de vergunningstoestand lijkt het aangewezen om het volledige artikel VCRO 4.2.14 te vermelden. Het aantal woongelegenheden (behoudens een zorgwoning zoals bedoeld in de VCRO) kan bovendien niet toenemen.
- Het lijkt aangewezen om naast de bepalingen van artikel 17 §2, 2^e lid van het decreet betreffende het natuurbescherming en het natuurlijk milieu ook de bepalingen van artikel 17 §2, 3^e lid in ogenschouw te nemen. Deze bepaling betekent in algemene zin dat men via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP geen VEN kan opheffen voor een gebied dat ook is aangeduid als speciale beschermingszone. De opheffing van VEN via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP kan daarnaast slechts gebeuren voor zover het om grenscorrecties gaat en voor zover er door deze opheffing geen betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu



in het VEN kan veroorzaakt worden. Concreet heeft dit gevolgen voor de woningen gelegen in Kroonstraat 39, 41 en 43 die zowel deel uitmaken van VEN als van habitatrichtlijngebied.

- De zonevrije woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. Vanuit Vlaams perspectief hebben wij geen fundamentele bezwaren tegen het voorstel zoals dit hier is uitgewerkt, ook al stellen we vast dat het onderscheid tussen categorie 1 en categorie 2 de facto wegvalt. Afwijkingen ten opzichte van het richtinggevende gedeelte van het GRS moeten specifiek worden verantwoord cfr. artikel 2.1.2. VCRO.
- De startnota voorziet dat bijkomende mogelijkheden worden voorzien voor woningen met cultuurhistorische waarde. Het voorschrift houdt enerzijds een aantal beperkende maatregelen in ter vrijwaring van de erfgoedwaarde en anderzijds verruimde mogelijkheden voor functiewijzigingen en bijhorende verharding (parking). In deze moet in het bijzonder worden gewezen op het feit dat artikel 4.4.23 VCRO geen zonevrije functiewijzigingen toelaat in de ruimtelijk kwetsbare gebieden behoudens de parkgebieden en de agrarische gebieden van ecologisch belang of ecologische waarde. Ofschoon hiervan kan worden afgeweken middels een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden onderzocht of de contextwaarde wel bijkomende functiewijzigingen (en verhardingen) verdraagt. De bijkomende mogelijkheden voor wat betreft functiewijzigingen en verharding lijkt voor alle vermelde woningen onverantwoord, enerzijds vanuit de overstromingsgevoeligheid (Teirlinckstraat 12, Roensveldstraat 3) als omwille van de ruimtelijke ligging en natuurwaarde (woningen ingedeeld in categorie 5 en 6).
- Voor de woningen waarvan de huiskavels geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied lijken verregaande ontwikkelingsperspectieven zoals onbeperkt uitbreiden tot 1000 m³ en herbouw eigenlijk niet te verantwoorden. Men dient er zich bewust van te zijn dat deze huiskavels momenteel niet bestemd zijn als woongebied en slechts mogelijkheden tot verbouwing kennen. Dergelijke verregaande bijkomende bebouwingsmogelijkheden kunnen plaatselijk impact hebben op de waterbeheersing op aanpalende of stroomafwaarts gelegen huiskavels.
- Op vlak van waterbeheersing en behoud van natuurwaarde lijkt het van belang dat ook de nodige voorschriften worden opgemaakt voor wat betreft de beperking van reliëfswijzigingen.
- Algemeen is de wijze waarop de woningen zijn ingedeeld onder de verschillende categorieën onvoldoende duidelijk verwoord. De link met het GRS en de eigen categorisering lijkt niet altijd duidelijk. Zo worden bijvoorbeeld woningen die volgens het kaartmateriaal deel uitmaken van prioritaire gebieden toch ingedeeld in categorie 3 in weerwil van de eigen ontwikkelingsperspectieven. Dit lijkt niet consequent. Naar aanleiding van de plenaire vergadering of schriftelijke adviesronde zal alleszins de wijze van indeling van de woningen moeten worden verantwoord. Vanuit Vlaams perspectief maken we alvast bedenkingen bij volgende indeling:

- Woningen Evensveldstraat 16 en Terkleppe 4 liggen in habitatrichtlijngebied. Het lijkt in die zin logisch om ze in te delen onder categorie 4 of 5.
 - Woningen Fayte 96, Boterhoek 65 en in mindere mate Roensveldstraat 5 palen aan zowel habitatrichtlijngebied als VEN waardoor hun indeling onder categorie 3 niet te verantwoorden valt.
- In de startnota is zowel een habitattoets als een verscherpte natuurtoets opgenomen. Deze zullen worden beoordeeld door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het planteam dient rekening te houden met hun opmerkingen in dit verband.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiëre,
Adj. van de directeur

TOERISMEVLAANDEREN

Vlaamse overheid

Grasmarkt 61

1000 BRUSSEL

T 02 504 03 00

IBAN BE03 3751 1172 5184

BIC BBRUBEBB

btw BE 0225 944 375

www.toerismevlaanderen.be

Gemeentebestuur Brakel

Marktplaats 1

9660 BRAKEL

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Plaats

Datum

Contactpersoon

Tielke Meeusen

E-mail

Tielke.meeusen@toerismevlaanderen.be

Telefoonnummer

02 504 03 35

Startnota RUP Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied

Geachte

Na een analyse van de startnota van het RUP Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied in Brakel heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen.

Vriendelijke groeten

Peter De Wilde
Administrateur-generaal

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Volgens bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen moet de bevoegde overheid advies vragen over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer in het kader van de watertoets indien:

- 1° er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- 3° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 4° er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 5° het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectering en de zuivering van afvalwater, waaronder de afbakening van 5 hectare harde bestemmingszones buiten de goedgekeurde zoneringsplannen;
- 6° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- 7° het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.



Van: noreply@omgevingvlaanderen.be <noreply@omgevingvlaanderen.be>

Verzonden: maandag 1 oktober 2018 17:22

Aan: omgevingsloket@brakel.be; ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be; waterbeleid@oost-vlaanderen.be; Oostvlaanderen, Adviesvraag <adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be>; Adviesverlening Departement MOW <advies.departement@mow.vlaanderen.be>; ANB AVES Oost-Vlaanderen <aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be>; Omgeving, GOP – advies omgevingsplanning <advies.omgevingsplanning@vlaanderen.be>; info@onroerenderfgoed.be; kennisbeheer@toerismevlaanderen.be; info@vlm.be; watertoets@vmm.be; RUP RWO <rup.wonen@vlaanderen.be>

CC: fabian.debeer@so-lva.be

Onderwerp: Betreft: Adviesvraag over de startnota van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Zonevremde woningen in kwetsbaar gebied

Geachte,

In toepassing van artikel 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt uw schriftelijk advies gevraagd over de startnota van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Zonevremde woningen in kwetsbaar gebied - RUP_45059_214_00005_00001.

De startnota van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan alsook de mogelijkheid tot het opladen van uw advies (conform artikel 7 van het [besluit](#) van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017), kan u vinden in het loket van het [Digitaal uitwisselplatform Stedenbouwkundige Informatie \(DSI\)](#). De toegang kan worden geregeld conform volgende [procedure](#).

De participatieperiode van 60 dagen start op 02-10-2018 en eindigt op 30-11-2018. Het schriftelijke advies dient uitgebracht te worden uiterlijk op 30-11-2018. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De gebruikershandleiding van het loket kan u [hier](#) raadplegen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan u [hier](#) raadplegen. Het uitvoeringsbesluit over de adviserende instanties kan u [hier](#) raadplegen.

Voor meer info kan u terecht op volgend emailadres: fabian.debeer@so-lva.be

Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 91
9000 GENT
T 09 276 24 40
www.onroenderfgoed.be

College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1
9660 BRAKEL



uw bericht van
02/10/2018
vragen naar/e-mail

Virginie Peeters
virginie.peeters@vlaanderen.be

uw kenmerk
per mail

ons kenmerk
4.002/45059/128.5
telefoonnummer
09 276 24 43
0479 45 87 41

bijlagen

datum

26 OKT. 2018

Betreft: advies op startnota (RUP) zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied

Geachte heer
Geachte mevrouw

Bij de MER-screening en de verdere opmaak van het RUP zijn er volgende bemerkingen vanuit de disciplines bouwkunde en landschap:

De woningen Perreveld 33 en 35 zijn gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'het Burreken', beschermd omwille van de wetenschappelijke waarde. Wij zijn akkoord dat het RUP geen negatieve effecten genereert op de wetenschappelijke waarde van het Burreken aangezien deze woningen werden ingedeeld bij categorie 6.

In de startnota wordt o.a. in tabel 17 verwezen naar woningen gelegen in een ankerplaats. De term 'ankerplaats' wordt niet meer gebruikt. In plaats daarvan kan u verwijzen naar landschapsatlas relict en vastgestelde landschapsatlas relict. De Zwalmvallei tussen Nederbrakel en Nederzwalm is een vastgesteld landschapsatlas relict.

We merken op dat er voor zonevrije woningen beschermd als monument wordt verwezen naar artikel 4.4.6 van de VCRO. Welke gevolgen heeft het voor de monumenten als de VCRO wijzigt?

Neemt u onze opmerkingen en vragen mee bij de uitwerking van de startnota?

Met vriendelijke groeten


Mira Van Ommen
Directeur beheer Regio West

GEMEENTE BRAKEL – RUP ZONEVREEMDE WONINGEN IN KWETSBAAR GEBIED

VERWERKING ADVIEZEN EERSTE RAADPLEGING

1 DEPARTEMENT OMGEVING – AFDELING GEBIEDSONTWIKKELING, OMGEVINGSPLANNING EN - PROJECTEN

Wij ontvingen de startnota voor advisering in goede orde. Een voorlopige versie van het document werd reeds met onze diensten voorbesproken. Hoewel een aantal elementen ten goede zijn aangepast wordt gewezen op volgende opmerkingen:

- Het RUP wordt opgevat als een overdruk op de bestaande bestemming. Op zich is dit een goede keuze gezien de ligging van de woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied waardoor naast de regelgeving ruimtelijke ordening ook de sectorale wetgeving van kracht blijft. Dit is evenzo in de zonevremde verkavelingen die buiten het bestek van deze oefening vallen.
- Voor de Vlaamse beleidskaders is het van belang dat de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan duidelijk aangeven dat de bijkomende bepalingen voor zonevremde woningen enkel van kracht zijn op hoofdzakelijk vergunde (of vergund geachte) en niet-verkrotte woningen. Bij de toetsing van de vergunningstoestand lijkt het aangewezen om het volledige artikel VCRO 4.2.14 te vermelden. Het aantal woongelegenheden (behoudens een zorgwoning zoals bedoeld in de VCRO) kan bovendien niet toenemen.

VERWERKING

Dit werd duidelijk opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

- Het lijkt aangewezen om naast de bepalingen van artikel 17 §2, 2e lid van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu ook de bepalingen van artikel 17 §2, 3e lid in ogenschouw te nemen. Deze bepaling betekent in algemene zin dat men via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP geen VEN kan opheffen voor een gebied dat ook is aangeduid als speciale beschermingszone. De opheffing van VEN via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP kan daarnaast slechts gebeuren voor zover het om grenscorrecties gaat en voor zover er door deze opheffing geen betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu in het VEN kan veroorzaakt worden. Concreet heeft dit gevolgen voor de woningen gelegen in Kroonstraat 39, 41 en 43 die zowel deel uitmaken van VEN als van habitatrichtlijngebied.

VERWERKING

De woningen in de Kroonstraat werden in een later stadium van het planproces verschoven van cat. 1 naar 5.

- De zonevremde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. Vanuit Vlaams perspectief hebben wij geen fundamentele bezwaren tegen het voorstel zoals dit hier is uitgewerkt, ook al

stellen we vast dat het onderscheid tussen categorie 1 en categorie 2 de facto wegvalt. Afwijkingen ten opzichte van het richtinggevend gedeelte van het GRS moeten specifiek worden verantwoord cfr. artikel 2.1.2. VCRO.

VERWERKING

Dit werd duidelijk gemotiveerd in hoofdstuk 7.

- De startnota voorziet dat bijkomende mogelijkheden worden voorzien voor woningen met cultuurhistorische waarde. Het voorschrift houdt enerzijds een aantal beperkende maatregelen in ter vrijwaring van de erfgoedwaarde en anderzijds verruimde mogelijkheden voor functiewijzigingen en bijhorende verharding (parking). In deze moet in het bijzonder worden gewezen op het feit dat artikel 4.4.23 VCRO geen zonevreemde functiewijzigingen toelaat in de ruimtelijk kwetsbare gebieden behoudens de parkgebieden en de agrarische gebieden van ecologisch belang of ecologische waarde. Ofschoon hiervan kan worden afgeweken middels een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden onderzocht of de contextwaarde wel bijkomende functiewijzigingen (en verhardingen) verdraagt. De bijkomende mogelijkheden voor wat betreft functiewijzigingen en verharding lijkt voor alle vermelde woningen onverantwoord, enerzijds vanuit de overstromingsgevoeligheid (Teirlinckstraat 12, Roensveldstraat 3) als omwille van de ruimtelijke ligging en natuurwaarde (woningen ingedeeld in categorie 5 en 6).

VERWERKING

De mogelijkheid tot functiewijzigingen voor woningen met cultuurhistorische waarde werd in een later stadium mede door de ruimtelijke ligging uit het RUP gehaald.

- Voor de woningen waarvan de huiskavels geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied lijken verregaande ontwikkelingsperspectieven zoals onbeperkt uitbreiden tot 1000 m³ en herbouw eigenlijk niet te verantwoorden. Men dient er zich bewust van te zijn dat deze huiskavels momenteel niet bestemd zijn als woongebied en slechts mogelijkheden tot verbouwing kennen. Dergelijke verregaande bijkomende bebouwingsmogelijkheden kunnen plaatselijk impact hebben op de waterbeheersing op aanpalende of stroomafwaarts gelegen huiskavels.

VERWERKING

Bij de verdere uitwerking van het RUP werden binnen de algemene bepalingen voorschriften opgenomen voor de ontwikkelingsmogelijkheden of beperkingen binnen overstromingsgevoelig gebied.

- Op vlak van waterbeheersing en behoud van natuurwaarde lijkt het van belang dat ook de nodige voorschriften worden opgemaakt voor wat betreft de beperking van reliëf wijzigingen.

VERWERKING

Dit werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

"Het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem (onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen) is niet toegestaan, met uitzondering van het creëren van ruimte en infrastructuur voor retentie en infiltratie van het hemel- en oppervlaktewater."

- Algemeen is de wijze waarop de woningen zijn ingedeeld onder de verschillende categorieën onvoldoende duidelijk verwoord. De link met het GRS en de eigen categorisering lijkt niet altijd duidelijk. Zo worden bijvoorbeeld woningen die volgens het kaartmateriaal deel uitmaken van prioritaire gebieden toch ingedeeld in categorie 3 in weerwil van de eigen ontwikkelingsperspectieven. Dit lijkt niet consequent. Naar aanleiding van de plenaire vergadering of schriftelijke adviesronde zal alleszins de wijze van indeling van de woningen moeten worden verantwoord. Vanuit Vlaams perspectief maken we alvast bedenkingen bij volgende indeling:

- Woningen Evensveldstraat 16 en Terkleppe 4 liggen in habitatrichtlijngebied. Het lijkt in die zin logisch om ze in te delen onder categorie 4 of 5.

VERWERKING

Terkleppe 4 werd van cat. 3 naar 5 verplaatst.

- Woningen Fayte 96, Boterhoek 65 en in mindere mate Roensveldstraat 5 palen aan zowel habitatrichtlijngebied als VEN waardoor hun indeling onder categorie 3 niet te verantwoorden valt.

VERWERKING

Fayte 96 werd naar aanleiding van de tweede plenaire vergadering van cat. 2 naar 3 verplaatst.

De bezwaren op Boterhoek 65 waren vanuit de vertuining. Gezien de bezwaren op deze woning eerder van toepassing zijn op de vertuining werd tijdens de tweede plenaire vergadering voorgesteld om deze woning in cat. 3 te houden. De verplaatsing van deze woning naar een strengere categorie zal de vertuining niet oplossen.

Roensveldstraat 3 en Roensveldstraat 5 waren bij het oorspronkelijk gewestplan gelegen in agrarische gebied. Bij de gewestplan wijziging van KB d.d. 29/10/1999 worden de gronden in de regio herbestemd naar een ruimtelijke kwetsbare bestemming. Om zekerheid over de bestemming van Roensveldstraat 5 te hebben werd een origineel van het gewestplan opgevraagd. Uit het origineel kan afgeleid worden dat de grens tussen de twee bestemmingen bedoeld was om de straat – openbaar domein te volgen. Bijgevolg kan er geïnterpreteerd worden dat Roensveldstraat 5 buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is waardoor de opname in voorliggend RUP niet meer relevant is. De woning wordt verplaatst naar tabel 5 “Uitgesloten zonevrije woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied” van de toelichtingsnota.

- In de startnota is zowel een habitattoets als een verscherpte natuurtoets opgenomen. Deze zullen worden beoordeeld door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het planteam dient rekening te houden met hun opmerkingen in dit verband.

2 AGENTSCHAP NATUUR EN BOS

We hebben de startnota opgemaakt voor het RUP zonevrije woningen in kwetsbaar gebied te Brakel met de nodige aandacht gelezen en willen u de volgende opmerkingen en aanvullingen meegeven.

Startnota

- In tegenstelling tot wat werd aangegeven op de voorafgaandelijke bespreking kan men in een gemeentelijke RUP geen grenscorrectie doorvoeren wanneer het VEN-gebied ook beschermd is als habitatrichtlijngebied. Niettemin wordt aanvaard dat de woningen in de Kroonstraat 39, 41 en 43 in categorie 1 worden opgenomen.
- In de nota is er sprake van prioritaire gebieden voor natuur. Het feit dat in het ruimtelijk structuurplan een andere terminologie werd gebruikt en niet wordt verwezen naar de Vlaamse en Europese beschermingen (VEN / habitatrichtlijngebied) maakt dit document complexer om door te nemen. In heel dit RUP moet steeds rekening gehouden met de specifieke wetgeving omtrent VEN- en habitatrichtlijngebieden.

VERWERKING

De terminologie – indeling van het GRS werd zo veel als mogelijk behouden met toevoeging van cat. 6 woningen gelegen in Vlaams Ecologisch Netwerk.

- De alleenstaande woning in de Donkerstraat 11 hoort in de categorie 6: het perceel is uitgesneden uit het VEN maar te midden van habitatrichtlijngebied en ook gelegen in zoekzone.

VERWERKING

Werd van cat. 5 naar 6 verplaatst.

- Bij de inrichtingsprincipes voor de woningen met cultuurhistorische waarde (p72) kunnen zonnepanelen voorzien worden indien voldaan wordt aan voorwaarden. Hierbij moet ook opgenomen worden dat er geen bomen mogen gekapt worden omdat ze de zonnepanelen zouden beschaduen.

VERWERKING

Werd later uit de voorschriften gehaald. Hiervoor kan men terug vallen op het vrijstellingsbesluit.

- Par 6.2.2.3 'Habitatrichtlijngebieden'. De bossen van Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen werd door een besluit van de Vlaamse Regering als Speciale Beschermingszone aangewezen op 23 april 2014.
- Tabel 23: zonevrije woningen in VEN
De afbakening van het VEN is gebeurd op een kaart op schaal 1/25000. Bij digitalisering komen de grenzen van het VEN niet steeds overeen met de kadastrale grenzen zodat er een kleine overlap kan zijn. Indien het op kaart duidelijk is dat de woonkavel uit het VEN werd gesneden is het beter om deze woningen ook niet op te nemen in deze tabel of ze desnoods in een aparte kolom te vermelden. Het ANB heeft reeds een overzicht gemaakt hoe hiermee moet omgegaan worden.

VERWERKING

Tabel 9 zorgt nog voor een verduidelijking.

Opmerkingen omtrent de voortoets / passende beoordeling

Par 8.3.1 is vrij grondig uitgewerkt, zodat hier sprake is van een passende beoordeling eerder dan van een voortoets.

Bij het opmaken van een passende beoordeling moet er beoordeeld worden of het plan het halen van de vastgelegde instandhoudingsdoelstellingen hypothekeert (art. 11.§1. 2° BVR betreffende de aanwijzing van de speciale beschermingszones en de vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen). De stelling dat er nu al woningen staan en er dus weinig bijkomende verstoring wordt voorzien is hier dus niet correct. Het plan bestendigt de woningen en biedt de woningen (mogelijk) meer mogelijkheden in functie van instandhouding en uitbreiding. Op die manier zou dit plan een impact kunnen hebben op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Dit is wat in de passende beoordeling dient onderzocht te worden.

VERWERKING

De passende beoordeling werd in een later stadium nog verder uitgebreid – verduidelijkt.

Op vlak van lichtverstoring is het belangrijk dat er maatregelen worden voorzien bij categorie 5 (en 6) om buitenverlichting zoveel mogelijk te reduceren.

Wat de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater betreft komt de informatie overeen met wat opgenomen is in het soortenbeschermingsprogramma voor beekprik, rivierdonderpad en kleine modderkruiper.

- Voor de woningen die nog niet zijn aangesloten zijn op een IBA is er een negatieve impact totdat de IBA in werking is. Dit effect is groter naarmate er meer inwonersequivalenten afvalwater lozen in een bovenloop waar reeds een populatie van een Europese doelsoort is of waar men de populatie wenst uit te breiden.
- Belangrijk is om aan te geven wie de IBA's zal beheren. Indien het de rioolbeheerder is, wordt deze regelmatig gecontroleerd op een goede werking ervan. Indien de inwoners dat zelf moeten doen, dan is de goede werking van een IBA minder verzekerd.
- Waarom zou er, op vlak van oppervlakte- en grondwater, een zeer beperkt negatief effect zijn bij de 4 woningen die aangesloten zijn op een collector, uiteraard voor zover alle afvalwater aangesloten is op de collector?

VERWERKING

Bovenstaande werd in een later planproces verder verduidelijkt.

De aanwezigheid van verspreide bewoning te midden van speciale beschermingszones heeft wel een negatief effect op de habitats en soorten, maar deze is niet noodzakelijk significant negatief, anderzijds wordt het effect in de conclusie (p126) eerder geminimaliseerd. Er staat echter niet in of dit plan het realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen hypothekeert. Deze passende beoordeling moet verder aangevuld worden en de conclusie moet scherp worden geformuleerd.

VERWERKING

De passende beoordeling werd in een later stadium nog verder uitgebreid – verduidelijkt.

Opmerkingen omtrent de verscherpte natuurtoets

- Er moet beter gemotiveerd waarom de opname in categorie 1 van de woningen in de Kroonstraat geen significant negatief effect zal hebben op het VEN-gebied.

VERWERKING

De woningen in de Kroonstraat werden in een later stadium van het planproces verschoven van cat. 1 naar 5.

- De effecten worden ook hier geminimaliseerd, de effecten zijn beperkt, eerder dan zeer beperkt. Er blijft steeds een zekere verstoring aanwezig ten gevolge van licht, lawaai, mobiliteit, versnippering...

VERWERKING

De verscherpte natuurtoets werd op dat vlak aangepast.

- Bij de stedenbouwkundige voorschriften moet opgenomen worden dat bij het indienen van een omgevingsvergunning voor woningen in het VEN of grenzend aan het VEN een inrichtingsplan van de tuin moet toegevoegd worden: er moet minimaal een 5 tot 10 meter brede groenbuffer met inheemse soorten worden aangeplant op de huiskavel. Er mogen ook geen invasieve exoten worden aangeplant, deze kunnen zich verder verspreiden in het VEN-gebied en de lokale vegetatie verstoren.

VERWERKING

Dit werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

- Belangrijk is ook om aan te geven dat dit RUP in VEN-gebied geen aanleiding mag geven tot verdere vertuining van het gebied

VERWERKING

Is niet afdwingbaar omdat vertuining niet vergunningsplichtig is.

De inrichtingsmogelijkheden van de buitenruimte wordt afhankelijk van de categorie bepaald binnen een straal rond de woning. Indien de huiskavel bijvoorbeeld 100 m lang is, is het niet mogelijk om op de uiterste grens van deze huiskavel inrichtingen in functie van de woonfunctie aan te leggen (bv. verhardingen, losstaande bijgebouwen, ...).

Opmerkingen bij de potentiële milieueffecten van het plan.

Bij de discipline bodem werd geen rekening gehouden met de gevoeligheid voor grondverschuivingen, terwijl in Brakel meerdere locaties daar zeer gevoelig voor zijn. Dit moet nog nader onderzocht worden.

VERWERKING

Dit werd in een later stadium nog verder uitgewerkt.

3 PROVINCIE OOST-VLAANDEREN – AFDELING RUIMTELIJKE PLANNING - DIENST INTEGRAAL WATERBELEID

[...]

Motivering

Planinhoud

- Het RUP werd 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.
- De opgenomen zonevreemde woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Brakel.

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 ruimtelijk beleid in deze deel ruimte 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.

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

- Dit advies toetst de startnota voor het 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.

- De bijkomende mogelijkheden die gegeven worden aan woningen met een erfgoedwaarde zijn ruim, te meer dat de meeste van deze woningen gelegen zijn binnen prioritaire gebieden voor natuur (categorie 5). Zo kan er uitgebreid worden boven de 1000 m³ en zijn ook andere functies, buiten de woonfunctie, mogelijk zonder enige beperking. Om voldoende parkeermogelijkheden te kunnen voorzien worden ook bijkomende verhardingen, zonder beperking, toegelaten. Deze uitgebreide mogelijkheden toelaten in prioritaire gebieden voor natuur, waar de natuurfunctie primeert, is niet evident. Hier moet dus een beperking/verbod op komen. Voor woningen met erfgoedwaarde gelegen binnen categorie 1 zijn uitgebreidere mogelijkheden eventueel wel te verantwoorden.

VERWERKING

De mogelijkheid tot functiewijzigingen voor woningen met cultuurhistorische waarde werd in een later stadium mede door de ruimtelijke ligging uit het RUP gehaald.

- Hierbij aansluitend moet vermeld worden dat deze uitgebreidere mogelijkheden onvoldoende besproken worden bij de beoordeling van de milieueffecten. Zo staan bijvoorbeeld bij de beschrijving van de mobiliteit nergens de mogelijke functiewijzigingen (en daarbij horende mogelijk stijgende verkeersintensiteiten) vermeld.

VERWERKING

Aangezien de mogelijkheid tot functiewijzigingen voor woningen met cultuurhistorische waarde uit het RUP werd gehaald, is de bespreking van de mobiliteitseffecten voor de functiewijzigingen niet meer relevant.

- Er wordt gesteld dat er voor de woningen gelegen in categorie 6 een RUP zal worden opgemaakt waarin de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen zullen onderzocht worden. De vraag kan gesteld worden of er ten eerste wel ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen zijn en ten tweede waarom dit niet in dit RUP dan al bekeken wordt. Er wordt voor gepleit om deze categorie in dit RUP al op te nemen als hiervoor inderdaad nog bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

VERWERKING

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de woningen in cat. 6 werden in voorliggend RUP bekeken. In samenspraak met de hogere overheden werd ervoor gekozen om de woningen uit het RUP te sluiten en terug te laten vallen op de vigerende wetgeving.

- Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van de startnota voor 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.

Advies vanuit de dienst Integraal Waterbeleid

Weergave van de onbevaarbare waterlopen

- Dit RUP handelt over tientallen woningen die verspreid over de gemeente Brakel gelegen zijn in kwetsbaar gebied. In de startnota is onder het hoofdstuk 'Watertoets' in tabelvorm aangegeven of een onbevaarbare waterloop gelegen is binnen, aangrenzend of binnen 50 m van de

zonevreemde huiskavels. Ook worden de waterlopen duidelijk gevisualiseerd op het bijhorende kaartmateriaal.

Integratie provinciaal beleidskader wateradviezen

- In de startnota wordt er onder het hoofdstuk 'Watertoets' eveneens verwezen naar het provinciaal beleidskader wateradviezen voor het realiseren van gebiedsspecifieke maatregelen voor het vertraagd afvoeren van hemelwater.

Conclusie

- Aangezien er voldoende rekening werd gehouden met het watersysteem en het milderen van eventueel bijkomende verhardingen geeft de startnota van het RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' van de gemeente Brakel geen aanleiding tot opmerkingen.

Besluit

Artikel 1. De startnota voor het gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gunstig geadviseerd, mits de nodige aanpassingen worden gedaan.

[...]

4 DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ

Het departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er een gunstig advies bij.

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

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

Een afgeleide doelstelling van het RUP is duidelijkheid te scheppen over de planologisch ligging (in ruimtelijk kwetsbaar gebied of niet) van “randgevallen”, veroorzaakt door onnauwkeurige intekening van het gewestplan.

Het RUP betreft woningen verspreid over de hele gemeente.

Eerst werden een hele reeks zonevreemde woningen geselecteerd die niet verder zullen behandeld worden in dit RUP, zij behouden de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden waarover zij vandaag beschikken volgens de VCRO:

- uitgesloten zonevreemde constructies, zijnde niet zonevreemde woningen (22);
- uitgesloten zonevreemde woningen die door herbestemming in een BPA en/op een RUP niet meer gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (46)
- uitgesloten zonevreemde woningen (voor een deel) net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (36);
- uitgesloten zonevreemde woningen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling (16);
- uitgesloten zonevreemde beschermde woningen (2).

De gemeente stelt voor om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de overige zonevreemde woningen te differentiëren naargelang hun huidige ligging:

- Voor de 17 woningen rechtstreeks aansluitend op een hoofddorp, woonkern of landelijk dorp, volgens de aanduiding in het PRS Oost-Vlaanderen en GRS Brakel worden dezelfde mogelijkheden geboden van woningen in woongebied.
- Voor de 13 woningen rechtstreeks aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg, of gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur worden iets beperktere mogelijkheden geboden.
- Voor de 6 woningen gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden en ecologische infrastructuur worden striktere randvoorwaarden opgelegd, en wordt mogelijke uitbreiding beperkt tot de mogelijkheid om te voldoen aan het basiscomfort.
- Voor 32 woningen gelegen binnen prioritaire gebieden natuur worden beperkte mogelijkheden geboden. Voor 21 woningen gelegen in het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) gelden de basisrechten voor zonevrije woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied en zullen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht worden in een afzonderlijk RUP.

Het Departement Landbouw en Visserij kan akkoord gaan met de bepalingen van het RUP.

5 GECORO BRAKEL

Bespreking door de GECORO:

RUP 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied':

De categorisering werd context gebonden opgebouwd naargelang de woningen dicht of ver van de kernen/woongebieden zijn gelegen en de ligging centraal en geïsoleerd in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Het afwegingskader is logisch opgebouwd en er werd duidelijk afgelijnd wat mag en wat niet mag.

Het RUP werd reeds besproken met het Departement Omgeving (Vlaamse Overheid) en ANB. Hun adviezen werden gevolgd en de startnota werd aan hun adviezen aangepast.

Het is duidelijk dat er reeds een uitgebreide studie is gebeurd voor elke woning.

Er wordt akkoord gegaan met de principes van het RUP, er zijn geen opmerkingen.

Advies van de GECORO:

De GECORO geeft een gunstig advies omtrent beide RUP's.

6 DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

Het RUP focust op zonevrije woningen in kwetsbare gebieden. Wat betreft de discipline Mobiliteit wordt de conclusie gevolgd dat er geen bijkomende verkeersgeneratie zal ontstaan door dit RUP. Enkel in categorieën 1 en 2 zou dit beperkt mogelijk kunnen zijn. Aangezien hierbij wordt afgesproken dat de woonfunctie steeds groter moet zijn dan de bijkomende complementaire functies en bv bij een B&B het parkeren op eigen terrein dient afgewikkeld, zijn ook hier geen opmerkingen of bezwaren te maken.

7 VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Volgens bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen moet de bevoegde overheid advies vragen over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer in het kader van de watertoets indien:

1. er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
2. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
3. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
4. er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
5. het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectering en de zuivering van afvalwater, waaronder de afbakening van 5 hectare harde bestemmingszones buiten de goedgekeurde zoneringsplannen;
6. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
7. het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. **De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.**

8 TOERISME VLAANDEREN

Na een analyse van de startnota van het RUP Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied in Brakel heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen.

9 AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

Bij de MER-screening en de verdere opmaak van het RUP zijn er volgende bemerkingen vanuit de disciplines bouwkunde en landschap:

De woningen Perreveld 33 en 35 zijn gelegen in het cultuurhistorisch landschap 'het Burreken', beschermd omwille van de wetenschappelijke waarde. Wij zijn akkoord dat het RUP geen negatieve effecten genereert op de wetenschappelijke waarde van het Burreken aangezien deze woningen werden ingedeeld bij categorie 6.

In de startnota wordt o.a. in tabel 17 verwezen naar woningen gelegen in een ankerplaats. De term 'ankerplaats' wordt niet meer gebruikt. In plaats daarvan kan u verwijzen naar landschapsatlas relict en vastgestelde landschapsatlas relict. De Zwalmvallei tussen Nederbrakel en Nederzwalm is een vastgesteld landschapsatlas relict.

We merken op dat er voor zonevreemde woningen beschermd als monument wordt verwezen naar artikel 4.4.6 van de VCRO. Welke gevolgen heeft het voor de monumenten als de VCRO wijzigt?

VERWERKING

Het opnemen van beschermde woningen in een RUP zou de ontwikkelingsmogelijkheden ervan kunnen verruimen. De opname in het RUP impliceert echter ook dat er randvoorwaarden en beperkingen worden opgelegd. Bovendien vormt de woonfunctie meestal een beperkt onderdeel van de sites; het zijn doorgaans gebouwengroepen waarvan de ontwikkeling beter in de totaliteit wordt beschouwd dan als som van afzonderlijke functies. Daarom is besloten de beschermde woningen niet op te nemen in voorliggend RUP. Voor hun ontwikkelingsmogelijkheden kunnen zij beroep doen op art. 4.4.6 van de VCRO.

10 AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

[...]

Het RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied te Brakel voldoet niet aan deze voorwaarden en een adviesvraag aan Wonen-Vlaanderen is bijgevolg niet verplicht. Om die reden geven wij over deze startnota geen advies.



Gemeente Brakel – Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening

Vergadering 27 november 2019

Verslag

Uitgenodigd:

De effectieve leden
De politieke fracties
Fabian Debeer, ruimtelijk planner, Solva

Agenda:

- Adviesvraag RUP 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied' – voorontwerp RUP (toelichtingsnota, voorstel van grafische plannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften);
- Adviesvraag mogelijke klijtlijnen betreffende de aanpassing van de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen'.

Aanwezig:

Voorzitter: Marc Carlier, deskundige

Secretaris: Carin Grooten

Mandatarissen:

Burgemeester Stefaan Devleeschouwer
Schepen Ruimtelijke Ordening Peter Vanderstuyf
Raadslid Marcel Saeytjdt
Raadslid Bart Morreels
Plaatsvervanger Herman Steenbrugge

Leden: Isabelle Vander Linden, deskundige
Marc Haelterman, afgevaardigde vereniging landbouwers

Verontschuldigd:

Frank Pieters, deskundige
Dominiek Nachtergaele, afgevaardigde vereniging landbouwers
Luc Vandecatseye, plaatsvervanger afgevaardigde vereniging landbouwers
Annemie D'Haeyer, afgevaardigde vereniging handelaars
Raadslid Veronique Lenvain

Afwezig:

Patsy De Staercke, deskundige
Koen Gintelenberg, afgevaardigde milieuvereniging
William Van Quickelberghe, afgevaardigde vereniging werknemers
Gianna Meirsschaut, afgevaardigde vereniging werknemers
Martine De Vos, afgevaardigde vereniging werknemers
Raadslid Jan Haegeman
Raadslid Hedwin De Clercq

De voorzitter opent de vergadering met een verwelkoming van de aanwezige leden en legt uit dat er geen stemming mogelijk zal zijn gezien er minder dan de helft van de stemgerechtigde leden aanwezig is en dat er bijgevolg niet geldig beslist kan worden.

De agenda van de vergadering wordt toegelicht.

1. RUP 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied': adviesvraag:

Ruimtelijk planner bij Solva en ontwerper van het RUP Fabian Debeer licht de presentatie van het RUP toe – zie powerpointpresentatie in bijlage. De gestelde vragen worden tijdens de presentatie beantwoord.

Vragen:

1. Als een woning volledig afbrandt, zijn 'herstelwerken' van de volledige woning mogelijk of valt dit onder 'herbouwen'? (Herbouwen van de woning is niet mogelijk voor de categorieën 4, 5 en 6).
 - a. Dit is een vraag die aan de hogere overheden zal gesteld worden om hierin duidelijkheid te verkrijgen.
2. Hoe wordt het volume van een woning berekend?
 - a. Conform art. 4.4.1. VCRO: definitie: *'bouwwolume : het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld'*. Een ondergrondse garage (met garagepoort) wordt wel bij dit volume gerekend.
3. Wat is er nog mogelijk indien de woning verkrot is?
 - a. Bij verkrotting is er voor elke zonevreemde woning (eveneens bv. gelegen in agrarisch gebied) geen vergunning meer mogelijk conform art. 4.4.10. VCRO. Een gemeentelijke belasting werd recent ingevoerd voor verkrotte/verwaarloosde woningen; het is bijgevolg aangewezen de woning zo snel mogelijk te slopen.
4. Mag een woningbijgebouw eveneens worden voorzien bij een andere dan de eigen woning, conform de voorgestelde voorwaarden (o.a. afstand tot een woning)?
 - a. Dit wordt niet gespecificeerd in het RUP, noch in het vrijstellingsbesluit waarop het voorschrift in het RUP geïnspireerd is.

5. Verharding wordt in de voorschriften niet verder gespecificeerd naar materiaalkeuze. Er dient wel gezorgd te worden voor een maximale infiltratie van het regenwater.
6. Het RUP wijzigt niet de bestemming van het gewestplan; het RUP betreft enkel een overdruk.

Opmerking:

1. 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.

2. Mogelijke krijtlijnen betreffende de aanpassing van de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen dd. 06/09/2012: adviesvraag:

De voorzitter licht toe dat enkele voorschriften in de verordening verouderd of hinderlijk zijn.

Opmerkingen:

1. Inzake terminologie wordt een appartement gedefinieerd door een oppervlakte, doch dit zou ook kunnen gedefinieerd worden d.m.v. het vermelden van het aantal kamers.
2. Inzake bouwdieptes wordt er gesteld dat de bouwdiepte op de verdieping even diep mag zijn als de bouwdiepte op het gelijkvloers (algemeen gehanteerde diepte op het gelijkvloers: 15m). Er kan echter hinder optreden door inkijk en beschaduwning. Er kan eveneens gewerkt worden met een maximale toegestane meerdiepte t.o.v. de aanpalende woningen.
3. In de verordening wordt een onderdoorgang enkel toegestaan bij een gevelbreedte van min. 7m. Bouwtechnisch is het echter mogelijk om een onderdoorgang te voorzien ook bij smallere woningen (bv. een onderdoorgang van 3.50m breedte). Er is dan nog ruimte over bv. voor de toegangsdeur (i.f.v. het straatbeeld), inkomruimte op het gelijkvloers en de circulatiekern.
4. Er lijken te veel kleine appartementen op de (huur)markt in Brakel aangeboden te worden waar er veel verloop wordt waargenomen.
5. Er wordt algemeen beaamd dat het vastleggen van een minimale oppervlakte voor een studio wenselijk is, van bv. min. 60m².
6. De normen van de VMSW kunnen eveneens gehanteerd worden.

Opmerkingen inzake parkeernorm:

7. Momenteel dient het verbouwen van een gebouw naar een meergezinswoning eveneens te voldoen aan de verordening (voor de nieuwe woongelegenheden), wat in de kern van Nederbrakel voor moeilijkheden zorgt inzake gevraagde parkeernorm.
8. Indien kan aangetoond worden dat het bouwtechnisch onmogelijk is om op eigen terrein aan de parkeernorm te voldoen, kan er gewerkt worden met een éénmalige boete (vb. Zottegem, Gent).
9. Is een zonering in een verordening mogelijk om de parkeernorm in de (handels)kern van Nederbrakel te versoepelen? Volgens art. 2.3.2.§2 VCRO is een verordening van toepassing op het volledige gedefinieerde gebied in de verordening; een verdere opdeling in zones lijkt niet mogelijk. Wel kunnen er twee verschillende verordeningen worden opgesteld (bv. één voor de kern van Nederbrakel en één voor het overige deel van het grondgebied Brakel) of kan er gewerkt worden met een ander instrument zoals een RUP.
10. Het weren van parkeren in de straat in specifieke wijken wordt ook geopteerd. Ter vervanging kan een grotere (gemeenschappelijke) parking in de omgeving worden voorzien.

Algemene vraagstelling:

Wat kan er verbeterd worden aan de verordening? Wat is een goede parkeernorm? Is het vastleggen van een mix van groottes van appartementen wenselijk?

Bespreking door de GECORO:

1. Art. 9§5. van het huishoudelijk reglement van de Gecoro van de gemeente Brakel stelt: 'Indien géén advies wordt uitgebracht, wordt dit advies geacht gunstig te zijn'. De aanwezige leden stellen geen bezwaar te hebben tegen een gunstig advies voor het RUP 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied'.
2. Betreffende de herwerking van de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen wordt voorgesteld dit agendapunt bij een volgende Gecoro-vergadering te hernemen.

Advies van de GECORO:

///

Namens de Gecoro;



De secretaris
Carin Grooten



De voorzitter
Marc Carlier

College van burgemeester en schepenen
van Brakel

Marktplaats 1
9660 BRAKEL

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

uw brief : 10 november 2019
uw kenmerk :
ons kenmerk : RUP/2018/GRUP/06/008
bijlagen : -
betreft : **advies voorontwerp gemeentelijk
RUP 'Zonevrije woningen in
kwetsbaar gebied'**
inlichtingen : Ria Van Peteghem
tel. : (09) 267 75 36
e-mail : ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be

Gent, 02 DEC. 2019

Geacht college

We hebben uw schrijven over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' goed ontvangen. We zullen aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 2 december 2019. Het bestuur beslist het hiernavolgend advies uit te brengen.

Planinhoud

Het RUP werd opgemaakt om een oplossing te bieden aan de zonevrije 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 een 90-tal zonevrije woningen die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied opgenomen, deze zonevrije woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Brakel.

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^E 24, 5^E 25 en 6^E 2 geselecteerd.

De strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' bevat 4 ruimtelijke principes als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:

- Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid:
 - Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.
 - De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.
- Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik:
 - De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.
- Principe 3: Ecosysteemdiensten versterken:
 - Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.
- Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid:
 - Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
 - Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Ter hoogte van de opgenomen deelplannen komen geen (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor.

./...

Overeenstemming met het PRS, de strategische visie van de conceptnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

In het voorontwerp RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald voor alle woningen in Brakel die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Er worden daarbij 6 categorieën onderscheiden, en verder zijn er nog specifieke bepalingen voor woningen met cultuurhistorische waarde en woningen die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. In het RUP wordt gewerkt met overdrukbestemmingen, waarbij de onderliggende gewestplanbestemming behouden blijft. Met het RUP wil men de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vastleggen voor deze woningen en huiskavels.

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.

Opmerkingen op de voorgestelde categorisering en voorschriften:

Specifiek voor de woningen in categorie 6:

De gemeente Brakel wenst alle zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied bijkomende mogelijkheden te geven, ook op de meest kwetsbare locaties. Zo worden 23 woningen opgenomen binnen de categorie 'art. 6: woning gelegen in VEN', en worden voor deze woningen (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden voorzien.

Omwille van de ligging van deze woningen in VEN, vaak op geïsoleerde locaties, en in de meeste gevallen ook in habitatrichtlijngebied, de aanduiding van deze gebieden als natuuraandachtszones in het PRS, kan hiermee niet akkoord gegaan worden.

Ook in de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' wordt bij de principes voor het ruimtelijk beleid het versterken van ecosysteemdiensten vooropgesteld; dit betekent o.m. dat ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden onwenselijk zijn, en dat deze vermeden, hersteld of gecompenseerd dienen te worden.

Bijgevolg kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met de opname van deze categorie in het RUP.

Categorie 1: 'woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp'

Dit betreft woningen die onmiddellijk aansluiten op (landelijk) woongebied en die eigenlijk deel uitmaken van een kern of concentratie.

Hier worden ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, o.m. uitbreiden tot 1000 m², herbouwen, nevenfuncties... Binnen deze categorie worden 18 woningen opgenomen.

Omdat het hier gaat om woningen die aansluiten bij de nederzettingsstructuur kan vanuit ruimtelijk oogpunt akkoord gegaan worden met de planopties, met uitzondering van de woningen Kroonstraat 39 – 41 – 43. Dit betreft een cluster van 3 woningen die wel aansluit bij een woonlint, maar die anderzijds ook gelegen is in VEN en habitatrichtlijngebied en die deel uitmaakt van een bovenlokale natuuraandachtszone. Voor deze woningen zijn de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden te ruim.

./...

Categorie 2: 'woning aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg'

In deze categorie worden 3 woningen openomen, die aansluiten op (landelijk) woongebied. Aan deze woningen worden dezelfde ontwikkelingsperspectieven toegekend als deze die opgenomen zijn in categorie 1 (zelfde voorschriften).

Voor de woning Fayte 96, waarvan de huiskavel deels gelegen is in VEN en habitatrichtlijngebied, kunnen wel vragen gesteld worden bij de ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Deze woning vormt de overgang tussen het woonlint en het VEN / habitatrichtlijngebied.

Categorie 3: 'woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 14 woningen openomen. Aan deze woningen worden ook ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, zijnde dezelfde als deze die voorzien zijn binnen categorie 1 en 2, met uitzondering van het toelaten van nevenfuncties.

Voor volgende woningen wordt het toekennen van categorie 3 in vraag gesteld:

- Boterhoek 59 -65 : volgens de digitale versie van het gewestplan liggen deze woningen schijnbaar ook deels in agrarisch gebied, en deels in woongebied. Er dient verduidelijkt of het hier gaat om een grenscorrectie van de gewestplanzone. In elk geval is de tuinzone die afgebakend wordt bij de woning Boterhoek 65 veel te ruim; een belangrijk deel van het habitatrichtlijngebied wordt hier mee opgenomen.
- Terkleppe 4: de woning ligt voor het grootste deel in natuurgebied, en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het perceel ligt volledig in habitatrichtlijngebied. De overige zonevreemde woningen aan Terkleppe worden trouwens opgenomen in categorie 5.
- Hayestraat 5 – 10: omwille van de ligging deels in / deels palend aan habitatrichtlijngebied en VEN kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met de voorgesteld categorie 3.

Categorie 4: 'woning gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur'

In deze categorie worden 5 woningen opgenomen. Deze woningen liggen ter hoogte van de natuurverbinding 5N9 uit het PRS.

Deze woningen liggen ter hoogte van de natuurverbinding 5N9 uit het PRS. De voorgestelde selecties en ontwikkelingsperspectieven zijn niet strijdig met het PRS.

Categorie 5: 'woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 32 woningen opgenomen. Deze woningen krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Voor verschillende locaties binnen deze categorie wordt opgemerkt dat de percelen veel te ruim ingetekend zijn (o.m. Boembeek 16, Fayte 98, Terkleppe).

Ook het toelaten van nevenfuncties (door de overdruk 'woning met cultuurhistorische waarde') kan binnen deze categorie vanuit ruimtelijk oogpunt niet verantwoord worden.

De woning Donkerstraat 11 wordt verkeerdelijk vermeld in de toelichting bij het voorschrift 'art. 5', op het grafisch plan is deze woning gecategoriseerd onder categorie 6.

Een groot aantal deelzones zijn gelegen binnen habitatrichtlijngebied, bijgevolg dient nagegaan te worden of hier een passende beoordeling nodig is. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van ANB.

./...

Er wordt opgemerkt dat sommige woningen in de toelichtingsnota in een andere categorie vermeld worden dan in het verordenend deel. Om duidelijkheid is het aangewezen deze zaken weg te werken.

Vanuit de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie zijn er geen opmerkingen.

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.

Conclusie

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd.

In de huidige vorm worden volgende planopties ongunstig geadviseerd; deze kunnen in een latere fase aanleiding geven tot schorsing:

- de volledige bestemmingscategorie art. 6, waarbij bijkomende mogelijkheden gegeven worden aan woningen die gelegen zijn in VEN (23 woningen). Deze deelplannen dienen uitgesloten te worden uit het RUP.
- Een te ruime afbakening van en/of een categorisering die ruimtelijk niet aanvaardbaar is van een aantal woningen, zoals hierboven beschreven.

In de hoop met deze opmerkingen een constructieve bijdrage te leveren, groeten wij u vriendelijk,

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

de bevoegde Gedeputeerde

Mark Gromheecke
directeur

Annemie Charlier

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.

College van burgemeester en schepenen
van Brakel

Marktplaats 1
9660 BRAKEL

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

uw brief : 10 november 2019
uw kenmerk :
ons kenmerk : RUP/2018/GRUP/06/008
bijlagen : -
betreft : **advies voorontwerp gemeentelijk
RUP 'Zonevrije woningen in
kwetsbaar gebied'**
inlichtingen : Ria Van Peteghem
tel. : (09) 267 75 36
e-mail : ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be

Gent, 02 DEC. 2019

Geacht college

We hebben uw schrijven over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied' goed ontvangen. We zullen aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 2 december 2019. Het bestuur beslist het hiernavolgend advies uit te brengen.

Planinhoud

Het RUP werd opgemaakt om een oplossing te bieden aan de zonevrije 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 een 90-tal zonevrije woningen die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied opgenomen, deze zonevrije woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Brakel.

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^E 24, 5^E 25 en 6^E 2 geselecteerd.

De strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' bevat 4 ruimtelijke principes als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:

- Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid:
 - Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.
 - De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.
- Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik:
 - De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.
- Principe 3: Ecosysteemdiensten versterken:
 - Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.
- Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid:
 - Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
 - Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Ter hoogte van de opgenomen deelplannen komen geen (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor.

./...

Overeenstemming met het PRS, de strategische visie van de conceptnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

In het voorontwerp RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald voor alle woningen in Brakel die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Er worden daarbij 6 categorieën onderscheiden, en verder zijn er nog specifieke bepalingen voor woningen met cultuurhistorische waarde en woningen die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. In het RUP wordt gewerkt met overdrukbestemmingen, waarbij de onderliggende gewestplanbestemming behouden blijft. Met het RUP wil men de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vastleggen voor deze woningen en huiskavels.

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.

Opmerkingen op de voorgestelde categorisering en voorschriften:

Specifiek voor de woningen in categorie 6:

De gemeente Brakel wenst alle zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied bijkomende mogelijkheden te geven, ook op de meest kwetsbare locaties. Zo worden 23 woningen opgenomen binnen de categorie 'art. 6: woning gelegen in VEN', en worden voor deze woningen (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden voorzien.

Omwille van de ligging van deze woningen in VEN, vaak op geïsoleerde locaties, en in de meeste gevallen ook in habitatrichtlijngebied, de aanduiding van deze gebieden als natuuraandachtszones in het PRS, kan hiermee niet akkoord gegaan worden.

Ook in de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' wordt bij de principes voor het ruimtelijk beleid het versterken van ecosysteemdiensten vooropgesteld; dit betekent o.m. dat ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden onwenselijk zijn, en dat deze vermeden, hersteld of gecompenseerd dienen te worden.

Bijgevolg kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met de opname van deze categorie in het RUP.

Categorie 1: 'woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp'

Dit betreft woningen die onmiddellijk aansluiten op (landelijk) woongebied en die eigenlijk deel uitmaken van een kern of concentratie.

Hier worden ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, o.m. uitbreiden tot 1000 m², herbouwen, nevenfuncties... Binnen deze categorie worden 18 woningen opgenomen.

Omdat het hier gaat om woningen die aansluiten bij de nederzettingsstructuur kan vanuit ruimtelijk oogpunt akkoord gegaan worden met de planopties, met uitzondering van de woningen Kroonstraat 39 – 41 – 43. Dit betreft een cluster van 3 woningen die wel aansluit bij een woonlint, maar die anderzijds ook gelegen is in VEN en habitatrichtlijngebied en die deel uitmaakt van een bovenlokale natuuraandachtszone. Voor deze woningen zijn de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden te ruim.

./...

Categorie 2: 'woning aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg'

In deze categorie worden 3 woningen openomen, die aansluiten op (landelijk) woongebied. Aan deze woningen worden dezelfde ontwikkelingsperspectieven toegekend als deze die opgenomen zijn in categorie 1 (zelfde voorschriften).

Voor de woning Fayte 96, waarvan de huiskavel deels gelegen is in VEN en habitatrichtlijngebied, kunnen wel vragen gesteld worden bij de ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Deze woning vormt de overgang tussen het woonlint en het VEN / habitatrichtlijngebied.

Categorie 3: 'woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 14 woningen openomen. Aan deze woningen worden ook ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, zijnde dezelfde als deze die voorzien zijn binnen categorie 1 en 2, met uitzondering van het toelaten van nevenfuncties.

Voor volgende woningen wordt het toekennen van categorie 3 in vraag gesteld:

- Boterhoek 59 -65 : volgens de digitale versie van het gewestplan liggen deze woningen schijnbaar ook deels in agrarisch gebied, en deels in woongebied. Er dient verduidelijkt of het hier gaat om een grenscorrectie van de gewestplanzone. In elk geval is de tuinzone die afgebakend wordt bij de woning Boterhoek 65 veel te ruim; een belangrijk deel van het habitatrichtlijngebied wordt hier mee opgenomen.
- Terkleppe 4: de woning ligt voor het grootste deel in natuurgebied, en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het perceel ligt volledig in habitatrichtlijngebied. De overige zonevreemde woningen aan Terkleppe worden trouwens opgenomen in categorie 5.
- Hayestraat 5 – 10: omwille van de ligging deels in / deels palend aan habitatrichtlijngebied en VEN kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met de voorgesteld categorie 3.

Categorie 4: 'woning gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur'

In deze categorie worden 5 woningen opgenomen. Deze woningen liggen ter hoogte van de natuurverbinding 5N9 uit het PRS.

Deze woningen liggen ter hoogte van de natuurverbinding 5N9 uit het PRS. De voorgestelde selecties en ontwikkelingsperspectieven zijn niet strijdig met het PRS.

Categorie 5: 'woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 32 woningen opgenomen. Deze woningen krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Voor verschillende locaties binnen deze categorie wordt opgemerkt dat de percelen veel te ruim ingetekend zijn (o.m. Boembeek 16, Fayte 98, Terkleppe).

Ook het toelaten van nevenfuncties (door de overdruk 'woning met cultuurhistorische waarde') kan binnen deze categorie vanuit ruimtelijk oogpunt niet verantwoord worden.

De woning Donkerstraat 11 wordt verkeerdelijk vermeld in de toelichting bij het voorschrift 'art. 5', op het grafisch plan is deze woning gecategoriseerd onder categorie 6.

Een groot aantal deelzones zijn gelegen binnen habitatrichtlijngebied, bijgevolg dient nagegaan te worden of hier een passende beoordeling nodig is. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van ANB.

./...

Er wordt opgemerkt dat sommige woningen in de toelichtingsnota in een andere categorie vermeld worden dan in het verordenend deel. Om duidelijkheid is het aangewezen deze zaken weg te werken.

Vanuit de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie zijn er geen opmerkingen.

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.

Conclusie

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd.

In de huidige vorm worden volgende planopties ongunstig geadviseerd; deze kunnen in een latere fase aanleiding geven tot schorsing:

- de volledige bestemmingscategorie art. 6, waarbij bijkomende mogelijkheden gegeven worden aan woningen die gelegen zijn in VEN (23 woningen). Deze deelplannen dienen uitgesloten te worden uit het RUP.
- Een te ruime afbakening van en/of een categorisering die ruimtelijk niet aanvaardbaar is van een aantal woningen, zoals hierboven beschreven.

In de hoop met deze opmerkingen een constructieve bijdrage te leveren, groeten wij u vriendelijk,

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

de bevoegde Gedeputeerde

Mark Gromheecke
directeur

Annemie Charlier

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - OOST-VLAANDEREN

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 101

9000 GENT

T 09 276 28 40

F 09 276 28 45

www.vlaanderen.be

adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be

Departement Omgeving - Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus bus 90

9000 Gent

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
10/11/2019		2019_005689_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Liesbeth Monsieur		+32-(0)92762853	22/11/2019
liesbeth.monsieur@lv.vlaanderen.be			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied te Brakel - uitnodiging plenaire vergadering'

Plenaire vergadering: << 2/12/2019 >>

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt verwezen naar ons voorgaande gunstige advies met referentienr. 2018_005741, dat ook nu van toepassing blijft:

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

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

Een afgeleide doelstelling van het RUP is duidelijkheid te scheppen over de planologisch ligging (in ruimtelijk kwetsbaar gebied of niet) van "randgevallen", veroorzaakt door onnauwkeurige intekening van het gewestplan.

Het RUP betreft woningen verspreid over de hele gemeente.

Eerst werden een hele reeks zonevrije woningen geselecteerd die niet verder zullen behandeld worden in dit RUP, zij behouden de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden waarover zij vandaag beschikken volgens de VCRO:

- uitgesloten zonevrije constructies, zijnde niet zonevrije woningen (22);
- uitgesloten zonevrije woningen die door herbestemming in een BPA en/op een RUP niet meer gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (46)
- uitgesloten zonevrije woningen (voor een deel) net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (36);
- uitgesloten zonevrije woningen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling (16);
- uitgesloten zonevrije beschermde woningen (2).

De gemeente stelt voor om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de overige zonevrije woningen te differentiëren naargelang hun huidige ligging:

- Voor de 17 woningen rechtstreeks aansluitend op een hoofddorp, woonkern of landelijk dorp, volgens de aanduiding in het PRS Oost-Vlaanderen en GRS Brakel worden dezelfde mogelijkheden geboden van woningen in woongebied.
- Voor de 13 woningen rechtstreeks aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg, of gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur worden iets beperktere mogelijkheden geboden.
- Voor de 6 woningen gelegen binnen natuurverbingsgebieden, verwevingsgebieden en ecologische infrastructuur worden striktere randvoorwaarden opgelegd, en wordt mogelijke uitbreiding beperkt tot de mogelijkheid om te voldoen aan het basiscomfort.
- Voor 32 woningen gelegen binnen prioritaire gebieden natuur worden beperkte mogelijkheden geboden. Voor 21 woningen gelegen in het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) gelden de basisrechten voor zonevrije woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied en zullen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht worden in een afzonderlijk RUP.

Het Departement Landbouw en Visserij geeft enkel advies voor de zonevrije woningen gelegen in agrarisch gebied. De inrichtingsprincipes zijn niet ruimer dan deze voor zonevrije woningen in het agrarisch gebied. Voor deze inrichtingsprincipes geeft het departement Landbouw en visserij een gunstig advies.

Het moet in alle gevallen wél gaan over een bestaande, vergunde zonevrije woning. Een voormalige landbouwhoeve, die nu fungeert als zonevrije woning, maar die nooit de vergunning heeft verkregen dat het een zonevrije woning is, mag niet zomaar beschouwd worden als een zonevrije woning of zonevrije hoeve (zie ook omzendbrief 2017/01).

Dit is belangrijk omdat bestaande hoeves maximaal herbenut moeten worden ifv landbouwgerelateerde functies. Dit moet in de voorwaarde genomen worden van elke woning die deel uitmaakt van een voormalige hoeve en waarvan men niet met zekerheid weet of er reeds een vergunning is afgeleverd die duidelijk aantoonst dat het een zonevrije woning betreft.

Het Departement Landbouw en Visserij staft dit advies met onderstaande artikels uit de omzendbrief RO 2017/01:

4.2 Strikte interpretatie van de basisrechten voor zonevrije constructies en van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen

4.2.1 ALGEMEEN KADER

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds in veel arresten aangeduid dat de basisrechten voor zonevrije constructies (artikel 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen (artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 'tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen', hierna 'Besluit Zonevrije Functiewijzigingen') te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen. Dat betekent dat zij op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Zodra een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven toepassingsvoorwaarden, is de vergunningverlenende overheid derhalve verplicht de gevraagde vergunning te weigeren. Het is eveneens vaste rechtspraak dat het aan de aanvrager toekomt om met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de uitzonderingsbepalingen inzake basisrechten voor zonevrije constructies of zonevrije functiewijzigingen. Aanvraagdossiers die niet gestaafd zijn door voldoende bewijskrachtige stukken kunnen daarom niet als volledig in aanmerking worden genomen. Omdat zonevrije constructies en functies in beginsel gelegen zijn in onbebouwde gebieden, zal streng de hand worden gehouden aan deze principes, om bijkomend ruimtebeslag te vermijden en de verhardingsgraad terug te dringen. Hieronder wordt een aantal bijzondere aandachtspunten geadviseerd.

4.2.2 VERPLICHTE TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het is van bijzonder belang dat elke vergunningsbeslissing, ook die waarbij toepassing gemaakt wordt van de basisrechten voor zonevrije constructies of de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen, verantwoord moet kunnen worden in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dus geen 'recht' op een vergunning wanneer voldaan is aan de decretale of reglementaire toepassingsvoorwaarden voor de basisrechten voor zonevrije constructies of de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen: de mogelijkheid om een afwijking op de bestemmingsvoorschriften toe te kennen moet steeds worden afgewogen tegen de door de ruimtelijke ordening gediende belangen. Bij de 'Situering' is reeds aangegeven dat de in deze omzendbrief uitgedrukte doelstellingen gelden als gewestelijke en concrete invulling van de goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), hetgeen betekent dat aanvragen waarbij de toepassing vereist is van de basisrechten voor zonevrije constructies of de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen afgetoetst moeten worden aan de principes omschreven in rubriek 2.2, waarbij in het bijzonder rekening moet worden gehouden met de doelstelling om de onbebouwde gebieden te versterken en de globale verhardingsgraad te doen afnemen.

4.2.3 GEEN ZONEVRIJDE WONINGEN DOOR DESAFFECTATIE VAN EEN HOEVEBEDRIJF

De mogelijkheden voor zonevrije constructies zijn bedoeld voor constructies die dateren van vóór het bestemmingsplan waardoor de functionele aanwending van de constructies zonevrij geworden is. Dat blijkt in het bijzonder uit de decretale eis dat de constructies waarvoor toepassing gemaakt wordt van de basisrechten voor zonevrije constructies 'hoofdzakelijk vergund' moeten zijn (artikel 4.4.10, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De noodzakelijke constructies van een bedrijf of, buiten een bedrijfscontext, 90 procent van het brutobouwvolume moeten zowel qua bouw fysica als qua functie kunnen steunen op

- hetzij een vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen;

- hetzij een vermoeden van vergunning in de zin van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (oprichting vóór 22 april 1962 (onweerlegbaar vermoeden van vergunning) of vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplanviii (weerlegbaar vermoeden van vergunning)). De rechtspraak stelt ook dat functies onder een vermoeden van vergunning vallen wanneer de aanvrager bewijst dat zij reeds aanwezig waren vóór 9 september 1984, m.n. de inwerkingtredingsdatum van de vergunningsplicht voor functiewijzigingen.

Vandaag kan dus geen nieuwe zonevrijheid die aanleiding geeft tot de toepassing van de basisrechten voor zonevrije constructies meer ontstaan, tenzij door de vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de administratieve praktijk wordt echter vastgesteld dat de louter desaffectatie van een hoeve door het stopzetten van de agrarische bedrijvigheid – vaak lang na de vastlegging van de agrarische bestemming van het gebied – 'automatisch' beschouwd wordt als de creatie van een nieuwe zonevrije woning die (zonder opportuniteitsbeoordeling van deze functiewijziging) in aanmerking komt voor de basisrechten voor zonevrije woningen. Op die manier worden nieuwe zonevrije situaties gecreëerd, ná de inwerkingtreding van de vigerende (agrarische) bestemmingsvoorschriften.

Artikel 11 van het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen stelt in dat kader nochtans uitdrukkelijk dat hoevegebouwen (met inbegrip van de eventueel nog aanwezige bedrijfswoning) functioneel moeten worden omgezet naar een (louter) woonfunctie, alvorens zij in aanmerking komen voor de zonevrije regelingen inzake verbouw, herbouw of uitbreiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Die functionele beoordeling moet juridisch eerst worden doorgevoerd, alvorens sprake kan zijn van de toepassing van overige regelingen inzake zonevreemde constructies. Het advies van het Departement Landbouw en Visserij geeft in dat kader waardevolle informatie, rekening houdend met het principe dat bestaande bedrijfszetels maximaal herbenut moeten worden voor landbouwgerelateerde functies.

Dat betekent dat aanvragen voor de verbouw, herbouw of uitbreiding van gedesaffekteerde bedrijfswoningen in agrarisch gebied met het oog op de louter residentiële aanwending ervan slechts ingewilligd kunnen worden indien eerst geoordeeld is over de ruimtelijke toelaatbaarheid van de omzetting naar een (loutere) woonfunctie. De aanvraag tot functiewijziging kan in de aanvraag voor de verbouw, herbouw of uitbreiding worden opgenomen (aangezien dit decretaal niet wordt uitgesloten) of kan aan de aanvraag voor de verbouw, herbouw of uitbreiding voorafgaan. Het is alleszins van belang dat de afstemming van de functiewijziging op het recht en de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk getoetst wordt en dat niet uitgegaan wordt van het 'voldongen feit'.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Griet Baert
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2

1000 BRUSSEL

T 02 553 78 11

mow.vlaanderen.be

Geachte,

Naar aanleiding van uw adviesvraag laat ik u weten dat het departement Mobiliteit en Openbare Werken - Beleid geen opmerkingen heeft op voorliggend dossier.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 73
9000 GENT

Aan het gemeentebestuur van Brakel

T 09 276 20 30

aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be

uw kenmerk

RUP_45059_214_00005_00001

vrAGEN naar/e-mail

Delphine de Hemptinne
Aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be

ons kenmerk*

19-221423

telefoonnummer

09/276 20 24

bijlagen

datum

zie ondertekening

Betreft: RUP zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied te Brakel

Geachte mevrouw

Geachte heer

Met dit RUP wenst men meer zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden geven aan woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Brakel is gelegen in de Vlaamse Ardennen, een gebied met een uitgesproken natuurlijke structuur, waar meerdere beekvalleien en bossen beschermd zijn door de natuurwetgeving (VEN-gebied en habitatrictlijngebied).

Na het doornemen van het RUP willen we volgende opmerkingen en aanvullingen geven.

Passende beoordeling

Gezien de ligging van meerdere woningen in de nabijheid van of in het habitatrictlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' BE2300007 is er een passende beoordeling opgesteld.

Men gaat er van uit dat de bijkomende verstoring door de mogelijke uitbreiding ten gevolge van de opname van de woningen in dit RUP beperkt zal zijn, gezien er al een woning staat. Sommige woningen zijn afgelegen zodat hun aanwezigheid een aanzienlijke verstoring inhoudt: geluid, (tuin)verlichting, mobiliteit, inname van oppervlakte dat als habitat kan ontwikkeld worden, verstoring habitat van (habitattypische) soorten en soorten van communautair belang (bijlage 3 van natuurdecreet), verstoring ten gevolge van aanleggen van nutsvoorzieningen... Ook de bestaande situatie moet afgetoetst worden, zijnde de situatie waarbij de woningen niet in het RUP worden opgenomen en gebruik kunnen maken van de rechten voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied uit het VCRO en in welke mate deze bestaande woningen reeds een verstorend effect hebben op het voorkomen, ontwikkeling en staat van instandhouding van habitats en soorten.

* Gelieve dit kenmerk in al uw briefwisseling te vermelden.

De bespreking van het effect op oppervlaktewater is grotendeels gebaseerd op het zoneringsplan en deze wordt in een tabel weergegeven, maar het blijft een vrij theoretische benadering. Er wordt niet beschreven wat de verschillende prioriteiten betekenen voor de collectief te optimaliseren buitengebieden (prioriteit 5, 8, 10, 12...). Wanneer wordt de uitvoering van deze werken voorzien? Zo ook voor de IBA's: zijn de IBA's die voorzien waren in 2017 al effectief aangelegd en in werking, en zijn al afspraken gemaakt omtrent de IBA's voor 2021?

Er ontbreekt een overzichtelijke kaart met de locatie van de woningen nabij beken waar populaties van Europese soorten gekend zijn en waar deze tot doel zijn gesteld, samen met het verwerken van het afvalwater (opnemen in een bestaande collector, collector wordt in nabije/verre toekomst voorzien, IBA is reeds voorzien en in werking, IBA wordt gepland).

Er moet een duidelijk antwoord worden gegeven in welke mate het lozen van afvalwater van de zonevreemde woningen een effect heeft op de waterkwaliteit en dus wel of geen significant negatief effect heeft op de bestaande en te ontwikkelen populaties beekprik en rivierdonderpad en op het voorkomen of ontwikkeling van het habitat 'submontane en laagland rivieren' (3260) en in welke mate er kan voldaan worden aan de prioritaire inspanning 'ecologisch beheer van waterlopen'.

Wat het grondwater betreft is niet duidelijk of alle woningen voorzien zijn van leidingwater of in welke mate er grondwater wordt opgepompt voor huishoudelijk gebruik. Hoe ver reikt het effect van deze grondwaterwinning, heeft deze een verdrogend effect op grondwatergebonden vegetaties?

Sommige afbakeningen in het RUP zijn erg ruim en overlappen met locaties waar habitats moeten ontwikkeld worden om de goedgekeurde instandhoudingsdoelstellingen te kunnen realiseren. Het opnemen van deze zoekzones in het RUP zou ontwikkelingsmogelijkheden geven en vertuining in de hand werken, waardoor bestaande natuurwaarden vernield of verstoord zouden worden en te ontwikkelen habitats zouden verhinderd worden. Dit moet nauwkeurig onderzocht en beschreven worden.

Een passende beoordeling genereert meestal milderende maatregelen, die in de voorschriften worden opgenomen. Uit deze passende beoordeling vloeien geen milderende maatregelen die opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat niet akkoord met de voortoets/passende beoordeling. Deze is niet voldoende concreet uitgewerkt en het is niet uitgesloten dat het RUP een significant negatief effect zal hebben op het habitatrictlijngebied. Uit de gegeven informatie kan men niet met zekerheid achterhalen in welke mate de instandhoudingsdoelstellingen voor de rivierdonderpad en beekprik kunnen gehaald worden en aan de prioritaire inspanning 'ecologisch beheer van waterlopen' wordt voldaan. Bovendien is op meerder locaties een inname van zoekzone, zodat de kans aanzienlijk is dat de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen niet kan gerealiseerd worden.

Verscherpte natuurtoets.

Het natuurdecreet (art 26bis) geeft aan dat een verscherpte natuurtoets moet opgesteld worden om na te gaan of een activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Het opmaken van een verscherpte natuurtoets voor dit RUP is dus juridisch niet noodzakelijk. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in of in de omgeving van een VEN-gebied zal dus steeds een verscherpte natuurtoets moeten opgesteld worden, waarbij wordt afgetoetst in welke mate die concrete activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

Woningen in of grenzend aan VEN

Bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften wordt onder par 0.7 een voorschrift opgenomen voor woningen gelegen in of grenzend aan VEN-gebied.

Voor de percelen die gelegen zijn in of grenzen aan VEN werd in het advies op de startnota aangegeven dat er een groenbuffer moet aangeplant worden op de huiskavel. Deze is minimaal 5 tot 10 meter breed en moet aangeplant worden met inheemse soorten. Deze voorwaarde wordt opgenomen bij de algemene bepalingen en wordt beperkt tot 'minimum 5 meter' tenzij voor de woning aan de Boterhoek 65. Deze voorwaarde werd dus tot een minimum gereduceerd. Er moet echter een 10 meter brede groenbuffer aangeplant worden op de huiskavel waar de ruimte het toelaat, dit wil zeggen waar er nog geen bestaande en vergunde/vergund geachte constructie (woningen, garage, tuinhuis, terras...) staat. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een activiteit op een perceel in of grenzend aan VEN moet op een inrichtingsplan de groenbuffer ingetekend staan, met de inheemse soorten die worden aangeplant. Dit inrichtingsplan moet door het ANB goedgekeurd worden. De groenbuffer moet aangeplant worden ten laatste het plantseizoen volgend op de aanvang van de werken.

Gevoeligheid voor grondverschuivingen.

In het advies bij de startnota werd eveneens gewezen op de gevoeligheid voor grondverschuivingen. Gezien de geologie van de Vlaamse Ardennen zijn vele locaties gevoelig voor grondverschuivingen. Bijkomend bouwen of uitgraven kan aanleiding geven tot grondverschuivingen waarbij hele percelen/gebouwen/wegen enkele meters kunnen afschuiven. Deze problematiek werd nergens besproken, enkel de erosieproblematiek wordt kort besproken. Kaarten met de locaties die gevoelig zijn voor grondverschuivingen zijn terug te vinden op Databank Ondergrond/Vlaanderen/bodem/grondverschuivingen.

Werken met overdrukken

Bij de toelichting van de voorschriften wordt telkens aangegeven dat er wordt gewerkt met overdrukken bovenop de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, zodat de bestemming van het gewestplan en/of van een RUP onverminderd van toepassing blijft. Dit houdt in dat de voorschriften voor natuurgebied en de verboden die gelden in VEN-gebied nog steeds van kracht zijn en hiermee rekening zal gehouden worden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De kans is groot dit voor verwarring zal zorgen bij de aanvragers.

Omtrent de categorisering van de woningen

✓ CATEGORIE 1:

de woningen aan de Kroonstraat 39, 41 en 43 bevinden zich in natuurgebied en werden mee opgenomen in de VEN-afbakening en in het habitatrichtlijngebied.

Op historische kaarten vindt men op deze locatie ook al woningen (Atlas deer Buurtwegen 1841, Kaart van Vandermaelen, Popp-kaart...). Deze woningen vormen een cluster met woningen in de Kroonstraat. Gezien deze context, gaat het ANB er mee akkoord dat deze woningen opgenomen worden in deze categorie.

Anderzijds houdt dit RUP geen grenscorrectie van het VEN in, gezien de ligging in habitatrichtlijngebied. In deze situatie is enkel de Vlaamse Regering gemachtigd om de afbakening van het VEN te wijzigen. Op deze locatie blijft de natuur de hoofdfunctie zodat de administratieve overheid de nodige maatregelen moet nemen om de natuur en het natuurlijk milieu te behouden, te herstellen en te ontwikkelen, Dit is dus tegenstrijdig met uitbreidingsmogelijkheden die worden voorgesteld.

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

✓ CATEGORIE 2:

Dit betreft woningen die aansluiten bij een strook landelijk woongebied of bij de geïsoleerde verkaveling Valkenberg .

Uit de tekst op p 57 lijkt dat de woning op Fayte 98 nog is opgenomen in categorie 2, terwijl deze volgens tabel 12 , op het verordenend grafisch plan en bij de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen in categorie 5 is. Dit is onduidelijk. Deze woning hoort effectief in categorie 5.

✓ CATEGORIE 3:

De woning aan de Parkweg 7 wordt in deze categorie ondergebracht. De afbakening van het RUP moet beperkt blijven tot het bebouwd perceel en de toegangsweg, zijnde de percelen 396c, 397a en deel van 536b. De overige percelen (537g, 537h, 537k, 537l) moeten uit het RUP gehaald worden en ook geschrapt worden van het grafisch plan. Op deze locatie kwam een verboden te wijzigen vegetatie voor en deze moet in oorspronkelijke staat hersteld worden.

De entiteit 'Boterhoek 65' ligt voor een deel in beschermde zone (VEN en habitatrictlijngebied): de woning zelf ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en maakt geen deel uit van een beschermd gebied.

Het grootste deel van de tuin daarentegen (perceel 355a) is gelegen in habitatrictlijngebied en in VEN-gebied. Op het grafisch plan worden beide percelen (357f met woning en 355a louter tuin) opgenomen in het RUP. De afbakening van het RUP moet beperkt worden tot het perceel met de woning; de corridor voorzien in het habitatrictlijngebied moet behouden blijven.

Enkel indien rekening wordt gehouden met deze voorwaarden kan het ANB akkoord gaan met de opname van deze woning in categorie 3.



✓ CATEGORIE 4

De woning aan de Bijstierstraat 2 is gelegen in natuurgebied en is opgenomen in deze categorie. Deze entiteit is op de kaart zeer ruim afgebakend: de gebouwen staan hoofdzakelijk op perceel 1b en grenzen aan percelen 2c en 3b. Perceel 4a grenst niet aan een woning en is volgens de

luchtfoto's een grasland. De biologische waarderingskaart (kartering in 2001) geeft aan dat dit een hoogstamboomgaard betreft, waarbij de fruitbomen nog zichtbaar zijn op de luchtfoto van 14 maart 2006. Er is geen enkele reden om het perceel 4a ook op te nemen in dit RUP en dus te laten vertuinen.

✓ CATEGORIE 5

De woningen in de Hayestraat 5 en 10 waren oorspronkelijk opgenomen in categorie 5 en staan nu in tabel 12 onder categorie 3. Anderzijds staan deze woningen bij de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in categorie 5 én in categorie 3. Dit is erg verwarrend. Woning nr 10 bevindt zich op de grens met VEN-gebied en in habitatrichtlijngebied, terwijl woning nr 5 uit het VEN en habitatrichtlijngebied werd gesneden. Volgens het gewestplan liggen deze woningen in reservaatgebied, en grenzen ze ook aan een erkend natuurreervaat. Beide woningen moeten opnieuw in categorie 5 worden ondergebracht.

Bij de woning aan Boembeke 16 zijn 2 percelen opgenomen: 385c met louter de woning, perceel 385d met de erf en achterliggend grasland. Dit grasland is ook gelegen in VEN en habitatrichtlijngebied, waar habitats moeten ontwikkeld worden. De huidige opname van deze afbakening kan de verdere ontwikkeling van die habitats verhinderen. Deze locatie moet beperkt worden tot een strook van maximum 20 meter achter de woning, waarvan 10 meter ingenomen wordt door een groenbuffer. Dit moet met een overzichtelijk kaartje opgenomen worden in het dossier/grafisch plan.

De woning Donkerstraat 11 is in tabel 12 en op het verordenend grafisch plan opgenomen in categorie 6, maar bij de stedenbouwkundige voorschriften in categorie 5. Dit is onduidelijk. Gezien het een afgelegen woning betreft, in habitatrichtlijngebied, grenzend aan habitatbossen en omgeven door VEN-gebied, hoort deze woning in categorie 6.

De woning aan Fayte 98 is uitgesneden uit het VEN en ligt in habitatrichtlijngebied. De woning is gelegen op het perceel 1257^e, het perceel 1257h is niet bebouwd (met uitzondering van klein deeltje aan straat) en is gelegen in VEN- en habitatrichtlijngebied. Volgens de luchtfoto's valt dit perceel onder toepassing van het bosdecreet. Voor het kappen van de bomen werd een kapmachtiging uitgeschreven in 2014 met als referentie KMPB/OV/14/0306. Het volledige perceel is overeenkomstig de kapmachtiging opnieuw aangeplant met populier. Dit perceel kan niet opgenomen worden in het RUP gezien het onder toepassing van bosdecreet valt waardoor het niet kan vertuinen en er evenmin op gebouwd kan worden.

Bij de woning aan Kuipersweg 5 zijn 2 percelen opgenomen: 852h met de woning en grasland, perceel 858b met grasland en schuilhok. Het volledige grasland is op de biologische waarderingskaart gekarteerd als soortenrijk grasland, een verboden te wijzigen grasland in natuurgebied. Het perceel 858b maakt geen deel uit van de huiskavel en moet uit het RUP geschrapt worden.

Tussen de woningen aan Terkleppe 10-12 liggen 2 percelen die niet bebouwd zijn: 698a is een hoogstamboomgaard, het westelijk deel van 697a is een grasland, het oostelijk deel is duidelijk als tuin ingericht. Beide percelen zijn beschermd als VEN-gebied en als habitatrichtlijngebied en kunnen dus niet opgenomen worden in het RUP, gezien er zich habitats moeten kunnen ontwikkelen. Terkleppe 10 moet beperkt worden tot perceel 836c en Terkleppe 12 tot het perceel 699c.

✓ CATEGORIE 6:

In de oorspronkelijke startnota (oktober 2018) werd geopteerd om deze woningen niet op te nemen in het RUP. In deze toelichtingsnota worden afgelegen woningen en woningen gelegen in het VEN-gebied opgenomen in categorie 6. Hierbij wordt boven op de basisrechten voor de zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied ook nog een beperkte ruimtelijke uitbreiding met maximum 30m³ toegestaan met het oog op verbeteren van de woonkwaliteit. Een verdere uitbreiding van gebouwen, hoe beperkt ook, is gezien de verspreide locatie en ligging in VEN-gebied niet verantwoord. Deze categorie kan niet opgenomen worden in het RUP.

CONCLUSIE:

De gemeente wenst met dit RUP zekerheid en duidelijkheid te geven aan de bewoners van de zonevreemde woningen. Er worden vele uitbreidingsmogelijkheden toegestaan waardoor de druk op de milieu- en natuurwaarden toeneemt. Nergens worden compenserende maatregelen of engagementen van de gemeente opgenomen om de natuurwaarden in omliggende gebieden te verbeteren.

Bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt steeds vermeld dat dit RUP een overdruk is, zodat de bestaande bestemmingen onverminderd van toepassing blijven. Dit is dikwijls tegenstrijdig met de ontwikkelingsmogelijkheden die worden uitgeschreven in dit RUP en leidt tot zeer onduidelijke situaties.

Het RUP zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied wordt **ongunstig** geadviseerd omwille van volgende redenen:

- De passende beoordeling is niet voldoende uitgewerkt, waardoor niet wordt uitgesloten dat de instandhoudingsdoelstellingen ten gevolge van de uitvoering van het RUP, kunnen gehaald worden.
- Meerdere locaties zijn niet beperkt tot het bebouwd perceel maar heel ruim afgebakend.
- De overdruk van dit RUP is op meerdere locaties tegenstrijdig met de natuurwetgeving (verstoren of vernietigen van verboden te wijzigen vegetatie) of met het bosdecreet.
- De woningen in categorie 6 kunnen niet opgenomen worden in dit RUP
- Meerdere woningen zijn volgens tabel 12 (inrichtingsprincipes per categorie), het verordenend grafisch plan en de olijsting in de stedenbouwkundige voorschriften in verschillende categorieën ondergebracht, wat verwarring en onduidelijkheid schept.
- Er worden geen milderende maatregelen of compensaties opgenomen zodat kan voldaan worden aan het standstill-principe.

Hoogachtend

Jeroen Nachtergaele

Afdelingshoofd Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies (AVES)

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen

Marktplaats 1
9660 Brakel

uw bericht van
///

contactgegevens
[Koen Grootaert](#)
09 276 23 65

ons kenmerk
[2.14/5059/108.1](#)

datum

uw kenmerk
///

bijlagen
///

Betreft: [Brakel, RUP zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, plenaire vergadering 2/12/2019](#)

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 2 december 2019 bezorg ik u hierbij mijn advies voor de plenaire vergadering.

Het voorontwerp van RUP beoogt het geven van ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RUP wordt opgevat als een overdruk op de bestaande bestemming.

De gemeente Brakel is in zijn geheel 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 de verkeerde verwachtingen worden geschapen.

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 in 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. 95 aan welke woningen gelegen zijn in herbevestigd gebied. Op de relatie van de zonevrije woningen met de zones waar het Vlaamse Gewest overweegt om een gewestelijk RUP op te maken is echter niet ingegaan. We stellen voor dat de toelichtingsnota op dit punt wordt aangevuld. We wijzen de gemeente op het feit dat een later gewestelijk RUP de voorschriften van het gemeentelijk RUP kan opheffen.

De toelichtingsnota bouwt voort op de indeling van de zonevrije woningen in het GRS. De zonevrije woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. We stellen vast dat aan de zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied zeer ruime ontwikkelingsperspectieven worden gegeven die de bestaande mogelijkheden in ruime mate overstijgen. 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 kunnen wij beleidsmatig niet akkoord gaan met bijkomende mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie. We stellen voor om deze categorie van woningen uit het RUP uit te sluiten.

We stellen vast dat er afwijkingen optreden ten opzichte van het beleid zoals geformuleerd in het GRS. Deze worden verantwoord in de toelichtingsnota. De verantwoording voor de afwijking op het richtinggevend gedeelte van het GRS dient worden afgetoetst aan de bepalingen die de VCRO terzake voorziet.

Het voorontwerp van RUP voorziet in bijkomende mogelijkheden voor woningen met cultuurhistorische waarde. Het voorschrift houdt enerzijds een aantal beperkende maatregelen in ter vrijwaring van de erfgoedwaarde en anderzijds verruimd de mogelijkheden voor functiewijzigingen en bijhorende verharding (parking). In deze moet in het bijzonder worden gewezen op het feit dat artikel 4.4.23 VCRO geen zonevrije functiewijzigingen toelaat in de ruimtelijk kwetsbare gebieden behoudens de parkgebieden en de agrarische gebieden van ecologisch belang of ecologische waarde. Ofschoon hiervan kan worden afgeweken door de opmaak van een RUP moet wel worden onderzocht of de bijkomende functiewijzigingen verantwoord zijn binnen de ruimtelijke context. We stellen vast dat de bijkomende functiewijzigingen toegelaten worden bij woningen die hetzij behoren tot categorie 5 hetzij bij woningen die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. We zien bijgevolg geen redenen bijkomende functiewijzigingen toe te laten bij deze woningen.

Voor woningen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied lijken verregaande ontwikkelingsperspectieven zoals onbeperkt uitbreiden tot 1000 m³ en herbouw niet te verantwoorden. 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 slechts mogelijkheden tot verbouwing kennen. Vanuit de doelstellingen die voortvloeien uit het

decreet integraal waterbeleid lijkt het handhaven van een uitdoofscenario in deze aangewezen. Er zijn bijgevolg substantiële bezwaren tegen de indeling van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 27 en Teirlinckstraat 12 in categorie 1.

Vele van de opgenomen woningen maken deel uit van VEN en/of habitatrichtlijngebied waardoor de bepalingen van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu hier ten volle spelen. Voor de woningen gelegen in of in de nabijheid van habitatrichtlijngebied geldt dat een passende beoordeling nodig is van zodra er een betekenisvolle aantasting kan zijn van de beschermde soorten of habitats. De passende beoordeling zal specifiek worden onderzocht door het agentschap voor Natuur en Bos. Zij geven in deze een bindend advies. Voor de woningen die gelegen zijn in VEN en habitatrichtlijngebied 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 categorisering van deze woningen af te stemmen op de sectorale randvoorwaarden om geen verkeerde verwachtingen bij de eigenaars/bewoners te scheppen.

We stellen in deze vast dat de huiskavels van de zonevreemde woningen heel ruim zijn ingetekend waardoor de vertuining van deze kavels op zich impact kan hebben op de natuurwaarden van het habitatrichtlijngebied of het VEN-gebied. In het bijzonder wijzen we op de te ruime intekening van de huiskavels van de woningen Parkweg 7, Bijstierstraat 2, Boterhoek 65, Boembeke 16, Fayte 98, Kuipersweg 5, Donderkstraat 11, Terkleppe 10 en Terkleppe 12.

De woningen Kroonstraat 39, 41 en 43 zijn gelegen in zowel VEN-gebied als in habitatrichtlijngebied en zijn ingedeeld in categorie 1 waardoor hun bebouwingsmogelijkheden (en functies) sterk worden verruimd. Artikel 17§2, 3^e lid van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu bepaalt in algemene zin dat men via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP geen VEN kan opheffen voor een gebied dat ook is aangeduid als speciale beschermingszone. De opheffing van VEN via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP kan daarnaast slechts gebeuren voor zover het om grenscorrecties gaat en voor zover er door deze opheffing geen betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu optreedt. Ofschoon er gewerkt wordt met een overdruk op de bestemming natuurgebied lijken de mogelijkheden die categorie 1 biedt de facto aanleiding te geven tot een ontvenning. Het is immers weinig waarschijnlijk dat de onderliggende bestemming natuurgebied nog zal doorwerken. De indeling van deze woningen in categorie 1 is bijgevolg problematisch. Omwille van de juridische situatie lijkt een indeling in categorie 5 of 6 nodig.

De woning Hayestraat 5 is omringd door VEN en habitatrichtlijngebied. De woning Hayestraat 10 ligt in habitatrichtlijngebied en paalt aan VEN. De indeling van deze woningen in categorie 3 strookt niet met de beperkte draagkracht van het gebied. Een indeling onder categorie 5 is aangewezen.

Woning Fayte 96 paalt zowel aan VEN als habitatrichtlijngebied. De woning wordt ingedeeld in categorie 2 terwijl de nabijgelegen woning Fayte 98 wordt ingedeeld in categorie 5. De woning Fayte 96 paalt ook aan een zoekzone in het habitatrichtlijngebied. De aansluiting bij de nederzettingstructuur is niet van die aard om die woning mogelijkheden te geven die thuishoren in categorie 2. De aansluitende lintbebouwing is immers gericht naar een andere weg. Een indeling in categorie 4 of 5 is eerder aangewezen.

De woning Terkleppe 4 ligt in habitatrictlijngebied dat ook deels effectief overstromingsgevoelig is. De aansluiting bij de nederzettingsstructuur is niet van die aard om die woningen mogelijkheden te geven die thuishoren in categorie 3 terwijl de andere woningen in Terkleppe ingedeeld worden in categorie 5. Een indeling van de woning Terkleppe 4 onder categorie 5 is eerder aangewezen.

De woning Roensveldstraat 5 paalt aan zowel GENO als habitatrictlijngebied. Ofschoon deze woning ligt op de grens met het agrarisch gebied stellen we de vraag of er wel een objectief verschil kan worden gemaakt met de indeling in categorie 5 van de woning Roensveldstraat 3 aan de overzijde van de weg. Logischerwijze zou ook de woning Roensveldstraat 5 moeten worden ingedeeld in categorie 5.

De woningen Boterhoek 59 en 65 palen aan VEN en habitatrictlijngebied en liggen op het einde van een weg. Ze liggen deels op de grens tussen agrarisch gebied en natuurgebied. De passende beoordeling zal moeten uitmaken of deze woningen kunnen worden ingedeeld in categorie 3. Eenzelfde redenering geldt voor de woning Evensveldstraat 16 welke gelegen is in habitatrictlijngebied en in matig overstromingsgevoelig gebied.

Bijkomend kan ook het volgende worden opgemerkt:

- De juridische toestand vermeldt 2 verkavelingen. Nochtans stelt de toelichtingsnota eveneens dat het ene lot is uitgesloten en het andere vervallen. In dat geval is er geen sprake van verkavelingen.
- De aangevulde procesnota is niet beschikbaar. De opmerkingen van het publiek zijn niet alle verwerkt.
- De beperkingen inzake reliëfwijziging zijn niet opgenomen in de meest kwetsbare categorie van woningen (categorie 6)).
- Er is in de toelichtingsnota geen onderzoek gebeurd naar de mogelijke impact van grondverschuivingen. Het lijkt niet aangewezen om herbouw of verregaande uitbreidingen toe te laten in dergelijke gebieden.
- Er zijn discrepanties tussen de toelichtende bepalingen en het verordenende gedeelte b.v. bij de indeling van de woningen Fayte 98 en Donkerstraat 11.

Conclusie:

Het RUP zonevremde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied in de gemeente Brakel wordt in zijn huidige vorm ongunstig geadviseerd. Een 2^e plenaire vergadering lijkt aangewezen na herwerking van de stukken.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiëre,
Adjunct van de directeur



Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 91
9000 GENT
T 09 276 24 40
www.onroenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Marktplaats 1
9660 BRAKEL

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
12/11/2019	Brakel	4.002/45059/128.7	/
vragen naar /e-mail		telefoonnummer	datum
Virginie Peeters		09 276 24 43	27/11/2019
virginie.peeters@vlaanderen.be		0479 45 87 41	

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zonevrije woningen in kwetsbaar gebied en uitnodiging plenaire vergadering

Geachte heer
Geachte mevrouw

Voor de plenaire vergadering op 02/12/2019 vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP zonevrije woningen in kwetsbaar gebied.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er twee zonevrije woningen die binnen het cultuurhistorisch landschap 'Het Burreken' gelegen zijn, namelijk Perreveld 33 en 35. Zij worden ingedeeld in categorie 6. Wij zijn hiermee akkoord.

Wij zien dat er rekening werd gehouden met onze bemerkingen bij de startnota. Daarom adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed dit voorontwerp van RUP gunstig. Wij verontschuldigen ons voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten



Halewijn Missiaen
Directeur Beheer regio West

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Volgens bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen moet de bevoegde overheid advies vragen over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer in het kader van de watertoets indien:

- 1° er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- 3° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 4° er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 5° het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectering en de zuivering van afvalwater, waaronder de afbakening van 5 hectare harde bestemmingszones buiten de goedgekeurde zoneringsplannen;
- 6° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- 7° het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.

Aan het college van burgemeester en
schepenen te Brakel
Aan Solva

Vlaamse overheid
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Koningin Maria Hendrikaplein 70, bus 92
9000 Gent
T 09 276 25 00
F 09 276 25 05
www.wonenoost-vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
10/11/2019			
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Marleen Lefèvre		09 276 25 06	18/11/2019
marleen.lefevre@vlaanderen.be			

Betreft: RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied

U nodigde het Intern Verzelfstandigd Agentschap (IVA) Wonen-Vlaanderen van de Vlaamse overheid uit voor de plenaire vergadering van 02/12/2019 over het RUP "Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied" zoals art. 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het voorschrijft. Voor deze vergadering wil ik mij verontschuldigen.

Volgens het BVR betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen wordt advies gevraagd aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen als:

1° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, of een daarmee vergelijkbaar gebied;

2° de gronden die binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan liggen, de bestemming woongebied of een daarmee vergelijkbaar gebied krijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of de uitvoeringsplannen voor zover de bestemmingswijziging betrekking heeft op een oppervlakte van ten minste één hectare;

Het RUP “Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied” voldoet niet aan deze voorwaarden en een adviesvraag aan Wonen-Vlaanderen is bijgevolg niet verplicht. Om die reden geven wij over dit voorontwerp geen advies.

Met vriendelijke groeten,

i.o.

Jimmy Eeckhout
Diensthoofd

Marleen Lefevre
hoofdmedewerker

GEMEENTE BRAKEL – RUP ZONEVREEMDE WONINGEN IN KWETSBAAR GEBIED

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 02 december 2019

1 AANWEZIGEN

Op de plenaire vergadering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied waren volgende vertegenwoordigers aanwezig (A) en verontschuldigd (V).

	Instantie	Vertegenwoordigd door
A	Gemeente Brakel	De heer Stefaan Devleeschouwer (burgemeester)
A	Gemeente Brakel	De heer Peter Vanderstuyf (schepen Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw)
A	Gemeente Brakel	Mevr. Carin Grooten (omgevingsambtenaar)
A	Departement Omgeving – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en-projecten	De heer Koen Grootaert
A	Provincie Oost-Vlaanderen – Afdeling Ruimtelijke Planning	Mevr. Ria Van Peteghem
A	Agentschap Natuur en Bos	Mevr. Delphine de Hemptinne
A	Gecoro Brakel	De heer Marc Carlier (voorzitter)
V	Agentschap Onroerend Erfgoed	/
V	Departement Landbouw en Visserij	/
V	Vlaamse Landmaatschappij	/
V	Agentschap Wonen-Vlaanderen	/
V	Vlaamse Milieumaatschappij	/
V	Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen	/
V	Departement Mobiliteit en Openbare Werken	/
V	Toerisme Vlaanderen	/
A	SOLVA	Mevr. Yiqiao Wang
A	SOLVA	De heer Fabian Debeer (verslaggever)

2 AANGESCHREVEN ADVIESINSTANTIES & REACTIE

	Instantie	Reactie
1	Departement Omgeving – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en-projecten	Schriftelijk advies d.d. 02/12/2019
2	Agentschap Natuur en Bos	Schriftelijk advies d.d. 02/12/2019
3	Provincie Oost-Vlaanderen – Afdeling Ruimtelijke Planning	Schriftelijk advies d.d. 02/12/2019
4	Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen	Schriftelijk advies d.d. 02/12/2019
5	Gecoro Brakel	Schriftelijk advies d.d. 27/11/2019
6	Agentschap Onroerend Erfgoed	Schriftelijk advies d.d. 27/11/2019 (ontvangen per post op 03/12/2019)
7	Departement Landbouw en Visserij	Schriftelijk advies d.d. 02/12/2019
8	Vlaamse Landmaatschappij	/
9	Agentschap Wonen-Vlaanderen	Schriftelijk advies d.d. 18/11/2019
10	Vlaamse Milieumaatschappij	Schriftelijk advies d.d. 26/11/2019
11	Departement Mobiliteit en Openbare Werken	Schriftelijk advies d.d. 28/11/2019
12	Toerisme Vlaanderen	/

3 BESPREKING ADVIEZEN

De schriftelijk ontvangen adviezen worden overlopen en ter zitting besproken. De aanwezige vertegenwoordigers lichten hun advies ter zitting toe. Alle adviezen zijn integraal terug te vinden in bijlage.

3.1 DEPARTEMENT OMGEVING – AFDELING GEBIEDSONTWIKKELING, OMGEVINGSPLANNING EN -PROJECTEN

Het voorontwerp van RUP beoogt het geven van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RUP wordt opgevat als een overdruk op de bestaande bestemming.

De gemeente Brakel is in zijn geheel 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 de verkeerde verwachtingen worden geschapen.

BESPREKING

Departement Omgeving meldt dat er geen verkeerde verwachtingen mogen gegeven worden aan niet vergunde woningen of niet hoofdzakelijk vergunde woningen waar er zware bouwovertradingen op

zitten. Mocht blijken uit plaatsbezoeken of verder onderzoek dat de woning niet vergund is, moet deze worden uitgesloten uit het RUP.

De beoordeling of een bestaande woning al dan niet hoofdzakelijk vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een vergunningsaanvraag. In de stedenbouwkundige voorschriften werd het volgende opgenomen:

“De voorschriften van dit RUP hebben enkel betrekking op bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen. Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen, uitbreiden of, indien het recent afgebroken zonevreemde woningen betreft of herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”

VERWERKING

Zie aanvulling in toelichtingsnota hoofdstuk 1.3. “Doelstelling”:

“Niet hoofdzakelijk vergunde of niet vergund geachte woningen kunnen geen toepassing maken van voorliggend RUP.”

De betrokken deelplannen zijn allemaal gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (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 in 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. 95 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 echter niet ingegaan. We stellen voor dat de toelichtingsnota op dit punt wordt aangevuld. We wijzen de gemeente op het feit dat een later gewestelijk RUP de voorschriften van het gemeentelijk RUP kan opheffen.

BESPREKING

In de toelichtingsnota worden enkel de herbevestigde agrarische gebieden (HAG) aangehaald. De toelichtingsnota dient ook nog het operationeel uitvoeringsprogramma van natuur- en bosgebieden aan te halen. Echter kan er worden meegegeven dat Departement Omgeving nog geen weet heeft van eventuele toekomstige planinitiatieven die het gemeentelijk RUP of delen ervan zullen opheffen.

De toelichtingsnota bouwt voort op de indeling van de zonevreemde woningen in het GRS. De zonevreemde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. We stellen vast dat aan de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied zeer ruime ontwikkelingsperspectieven worden gegeven die de bestaande mogelijkheden in ruime mate overstijgen. 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 kunnen wij beleidsmatig niet akkoord

gaan met bijkomende mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie. We stellen voor om deze categorie van woningen uit het RUP uit te sluiten.

BESPREKING

Departement Omgeving meldt dat categorie 6 niet thuishoort in het RUP. Het decreet op natuurbehoud legt enkele te halen natuurdoelstellingen op. Vlaanderen kan door Europa veroordeeld worden indien zij deze doelstellingen niet zouden halen. In de startnota waren er geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor de categorie 6, de woningen werden enkel voor de volledigheid toelichtend opgenomen. De voorliggende documenten voorzien een uitbreidingsmogelijkheid van 30m³ van het hoofdgebouw. Met het mogelijk maken van bijkomende uitbreidingsmogelijkheden wordt een verkeerd beeld gecreëerd. Voor deze woningen dient men te streven naar een uitdovend karakter. Daarnaast kunnen deze woningen binnen de VCRO nog altijd terug vallen op de mogelijkheid tot het verbouwen (binnen het bestaand volume van de vergund (geachte) woning).

Het toelichtend opnemen van de categorie 6 in de toelichtingsnota (zonder het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden) is wel aanvaardbaar.

Hetzelfde geldt voor woningen in overstromingsgevoelig gebied. Ook voor deze woningen worden geen aangepaste ontwikkelingsmogelijkheden voorzien. De aanduiding van effectief overstromingsgevoelig gebied kan mogelijks het gevolg zijn van een verstopte rioleringsbuis. Daarnaast kan het eveneens gaan om komgronden die van nature regelmatig onder water staan. Nader onderzoek dient hierover duidelijkheid te geven. In het geval van komgronden zou het terug een verkeerd signaal zijn om deze woningen ruime ontwikkelingsmogelijkheden te geven op vlak van herbouwen en uitbreiden.

VERWERKING

De bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor categorie 6 werden uit het RUP gehaald. De woningen werden (naast de verstrengde voorschriften) enkel voor de volledigheid opgenomen in voorliggend RUP zonder bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Deze woningen dienen terug te vallen op de basisrechten van de VCRO (cfr. enkel instandhoudingswerkzaamheden en verbouwingen binnen het bestaand volume). In het hoofdstuk 4 “Visie en methodologie” werd verwezen naar het advies van de adviesinstanties.

We stellen vast dat er afwijkingen optreden ten opzichte van het beleid zoals geformuleerd in het GRS. Deze worden verantwoord in de toelichtingsnota. De verantwoording voor de afwijking op het richtinggevende gedeelte van het GRS dient worden afgetoetst aan de bepalingen die de VCRO terzake voorziet.

Het voorontwerp van RUP voorziet in bijkomende mogelijkheden voor woningen met cultuurhistorische waarde. Het voorschrift houdt enerzijds een aantal beperkende maatregelen in ter vrijwaring van de erfgoedwaarde en anderzijds verruimde mogelijkheden voor functiewijzigingen en bijhorende verharding (parking). In deze moet in het bijzonder worden gewezen op het feit dat artikel 4.4.23 VCRO geen zonevrije functiewijzigingen toelaat in de ruimtelijk kwetsbare gebieden behoudens de parkgebieden en de agrarische gebieden van ecologisch belang of ecologische waarde. Ofschoon hiervan kan worden afgeweken door de opmaak van een RUP moet wel worden onderzocht of de bijkomende functiewijzigingen verantwoord zijn binnen de ruimtelijke context. We stellen vast dat de bijkomende functiewijzigingen toegelaten worden bij woningen die hetzij behoren tot categorie 5 hetzij bij woningen die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. We zien bijgevolg geen redenen bijkomende functiewijzigingen toe te laten bij deze woningen.

BESPREKING

Volgende woningen hebben een erfgoedwaarde:

Kanakkendries 10 (cat. 5, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/43722>);

Roensveldstraat 3 (cat. 3, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/73863>);

Teirlinckstraat 12 (cat. 1, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/43746>);

Terkleppe 8 (cat. 5, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/73986>);

Terkleppe 10 (cat. 5, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/73987>).

De gemeente dient na te denken of een functiewijziging echt wel nodig is om de erfgoedwaarde in stand te houden. Daarnaast dient de erfgoedwaarde in verhouding te staan met de functiewijziging. De opname van een pand door een vastgesteld/opgenomen erfgoedelement met een beperkte waarde (bv. muuranker) mag geen vrijgeleide zijn om een nieuwe functie onder te brengen. Daarnaast dient de gemeente bewust te zijn van de mogelijke vragen voor bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden na de functiewijziging. De voorgestelde voorschriften voorzien namelijk het realiseren van 4 parkeerplaatsen bij 100 m² kantoren. Indien dit niet volstaat is er een grote kans dat de aanpalende groenstroken eveneens worden gebruikt om de parkeerproblematiek in op te lossen. De ontwikkelingsmogelijkheden dienen woning per woning bekeken te worden op basis van het aanwezige erfgoed. Daarnaast mag de functie ten aanzien van het Habitatrichtlijn- en VEN-gebied geen negatieve effecten hebben.

VERWERKING

De mogelijkheden rond functiewijzigingen en bijhorende verharding (parking) werden uit het RUP gehaald. De ontwikkelingsmogelijkheden werden beperkt tot een aantal algemene principes die de instandhouding en het behoud van het erfgoed stimuleren.

Teirlinckstraat 12 is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in een ruimtelijke kwetsbare bestemming. De woning wordt in cat. 1 behouden om de eventuele ruimtelijke impact van dit pand met dubbele bestemming in de hand te houden.

Voor woningen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied lijken verregaande ontwikkelingsperspectieven zoals onbeperkt uitbreiden tot 1000 m³ en herbouw niet te verantwoorden. 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 slechts mogelijkheden tot verbouwing kennen. Vanuit de doelstellingen die voortvloeien uit het decreet integraal waterbeleid lijkt het handhaven van een uitdoofscenario in deze aangewezen. Er zijn bijgevolg substantiële bezwaren tegen de indeling van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 27 en Teirlinckstraat 12 in categorie 1.

BESPREKING

Zoals reeds hier voor besproken dienen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de woningen in effectief overstromingsgevoelig gebied gebiedsspecifieke bekeken te worden.

Solva deelt mee dat binnen de algemene bepalingen voorschriften opgenomen zijn die het niet toelaten om te herbouwen in effectief overstromingsgevoelig gebied.

“uitbreiding van bebouwing is enkel toegestaan voor zover geen inname van effectieve overstromingsgevoelige gebied gebeurt. De bebouwde oppervlakte die in effectief overstromingsgevoelig gebied ligt, mag niet groter zijn dan voor de uitbreiding; herbouw dient te gebeuren buiten effectief overstromingsgevoelig gebied;”

Vele van de opgenomen woningen maken deel uit van VEN en/of habitatrichtlijngebied waardoor de bepalingen van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu hier ten volle spelen. Voor de woningen gelegen in of in de nabijheid van habitatrichtlijngebied geldt dat een passende beoordeling nodig is van zodra er een betekenisvolle aantasting kan zijn van de beschermde soorten of habitats. De passende beoordeling zal specifiek worden onderzocht door het agentschap voor Natuur en Bos. Zij geven in deze een bindend advies. Voor de woningen die gelegen zijn in VEN en habitatrichtlijngebied 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 categorisering van deze woningen af te stemmen op de sectorale randvoorwaarden om geen verkeerde verwachtingen bij de eigenaars/bewoners te scheppen.

We stellen in deze vast dat de huiskavels van de zonevreemde woningen heel ruim zijn ingetekend waardoor de vertuining van deze kavels op zich impact kan hebben op de natuurwaarden van het habitatrichtlijngebied of het VEN-gebied. In het bijzonder wijzen we op de te ruime intekening van de huiskavels van de woningen Parkweg 7, Bijstierstraat 2, Boterhoek 65, Boembeke 16, Fayte 98, Kuipersweg 5, Donkerstraat 11, Terkleppe 10 en Terkleppe 12.

VERWERKING

Zie verwerking Agentschap Natuur en Bos.

De inrichtingsmogelijkheden van de buitenruimte wordt afhankelijk van de categorie bepaald binnen een straal rond de woning. Indien de huiskavel bijvoorbeeld 100 m lang is, is het niet mogelijk om op de uiterste grens van deze huiskavel inrichtingen in functie van de woonfunctie aan te leggen (bv. verhardingen, losstaande bijgebouwen, ...).

Daarnaast is het niet relevant om huiskavels van woningen in cat. 6 (Donkerstraat 11) te verkleinen gezien zij toch geen inrichtingsmogelijkheden krijgen.

De woningen Kroonstraat 39, 41 en 43 zijn gelegen in zowel VEN-gebied als in habitatrichtlijngebied en zijn ingedeeld in categorie 1 waardoor hun bebouwingsmogelijkheden (en functies) sterk worden verruimd. Artikel 17§2, 3e lid van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu bepaalt in algemene zin dat men via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP geen VEN kan opheffen voor een gebied dat ook is aangeduid als speciale beschermingszone. De opheffing van VEN via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP kan daarnaast slechts gebeuren voor zover het om grenscorrecties gaan en voor zover er door deze opheffing geen betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu optreedt. Ofschoon er gewerkt wordt met een overdruk op de bestemming natuurgebied lijken de mogelijkheden die categorie 1 biedt de facto aanleiding te geven tot een ontvenning. Het is immers weinig waarschijnlijk dat de onderliggende bestemming natuurgebied nog zal doorwerken. De indeling van deze woningen in categorie 1 is bijgevolg problematisch. Omwille van de juridische situatie lijkt een indeling in categorie 5 of 6 nodig.

BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

De woning Hayestraat 5 is omringd door VEN en habitatrichtlijngebied. De woning Hayestraat 10 ligt in habitatrichtlijngebied en paalt aan VEN. De indeling van deze woningen in categorie 3 strookt niet met de beperkte draagkracht van het gebied. Een indeling onder categorie 5 is aangewezen.

BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

Woning Fayte 96 paalt zowel aan VEN als habitatrichtlijngebied. De woning wordt ingedeeld in categorie 2 terwijl de nabijgelegen woning Fayte 98 wordt ingedeeld in categorie 5. De woning Fayte 96 paalt ook aan een zoekzone in het habitatrichtlijngebied. De aansluiting bij de nederzettingstructuur is niet van die aard om die woning mogelijkheden te geven die thuishoren in categorie 2. De

aansluitende lintbebouwing is immers gericht naar een andere weg. Een indeling in categorie 4 of 5 is eerder aangewezen.

BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

De woning Terkleppe 4 ligt in habitatrichtlijngebied dat ook deels effectief overstromingsgevoelig is. De aansluiting bij de nederzettingsstructuur is niet van die aard om die woningen mogelijkheden te geven die thuishoren in categorie 3 terwijl de andere woningen in Terkleppe ingedeeld worden in categorie 5. Een indeling van de woning Terkleppe 4 onder categorie 5 is eerder aangewezen.

BESPREKING

Zie bespreking Provincie Oost-Vlaanderen.

De woning Roensveldstraat 5 paalt aan zowel GENO als habitatrichtlijngebied. Ofschoon deze woning ligt op de grens met het agrarisch gebied stellen we de vraag of er wel een objectief verschil kan worden gemaakt met de indeling in categorie 5 van de woning Roensveldstraat 3 aan de overzijde van de weg. Logischerwijze zou ook de woning Roensveldstraat 5 moeten worden ingedeeld in categorie 5.

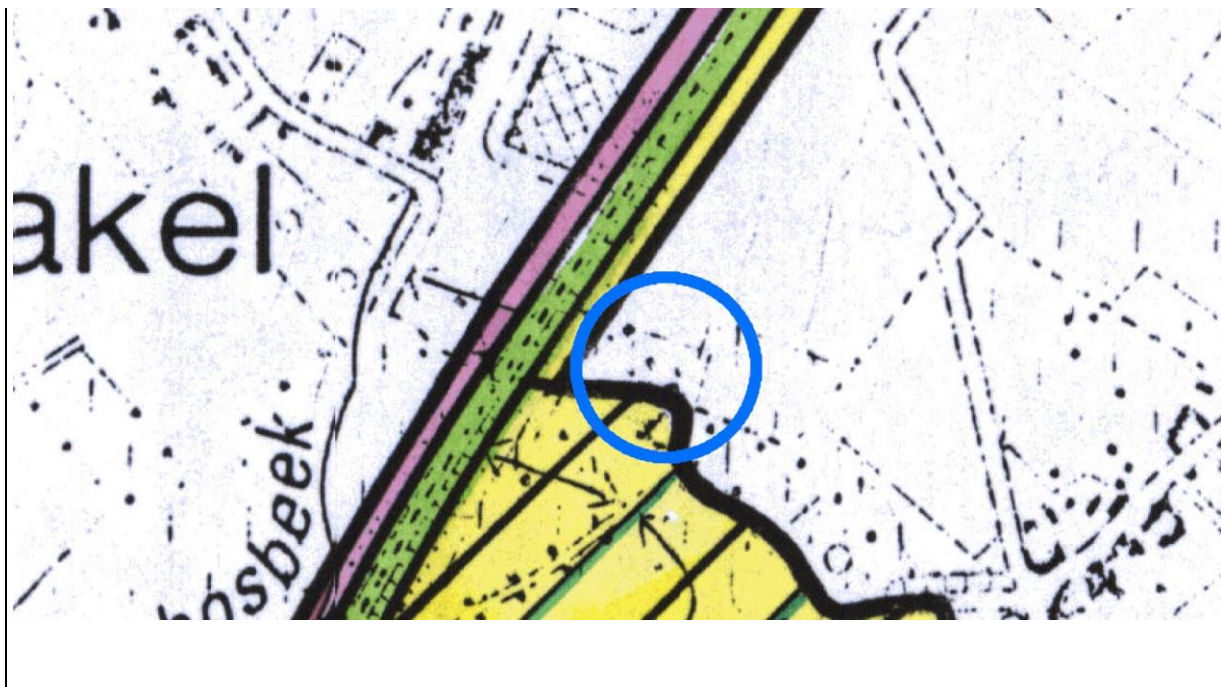
BESPREKING

Solva benadrukt dat we bij Roensveldstraat 5 eerst en vooral de vraag kunnen stellen of deze woning effectief in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is. Mogelijks volgt het gewestplan de weg waardoor de woning buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is.

Agentschap Natuur en Bos vermeldt dat dit de verantwoordelijkheid is van de gemeente om deze beoordeling te maken. De omgevingsambtenaar dient het origineel gewestplan er bij te nemen om deze beoordeling op te maken. Indien de woning niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is hoort deze woning niet thuis in voorliggend RUP. De woning zal dan verplaatst worden naar tabel 5 'Uitgesloten zonevreemde woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied' van de toelichtingsnota.

VERWERKING

Roensveldstraat 3 en Roensveldstraat 5 waren bij het oorspronkelijk gewestplan gelegen in agrarische gebied. Bij de gewestplan wijziging van KB d.d. 29/10/1999 worden de gronden in de regio herbestemd naar een ruimtelijke kwetsbare bestemming. Om zekerheid over de bestemming van Roensveldstraat 5 te hebben werd een origineel van het gewestplan opgevraagd. Uit het origineel kan afgeleid worden dat de grens tussen de twee bestemmingen bedoeld was om de straat – openbaar domein te volgen. Bijgevolg kan er geïnterpreteerd worden dat Roensveldstraat 5 buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen is waardoor de opname in voorliggend RUP niet meer relevant is. De woning wordt verplaatst naar tabel 5 "Uitgesloten zonevreemde woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied" van de toelichtingsnota.



De woningen Boterhoek 59 en 65 palen aan VEN en habitatrichtlijngebied en liggen op het einde van een weg. Ze liggen deels op de grens tussen agrarisch gebied en natuurgebied. De passende beoordeling zal moeten uitmaken of deze woningen kunnen worden ingedeeld in categorie 3. Eenzelfde redenering geldt voor de woning Evensveldstraat 16 welke gelegen is in habitatrichtlijngebied en in matig overstromingsgevoelig gebied.

BESPREKING

De voortoets passende beoordeling dient uitsluitsel te brengen of de opname in cat. 3 te verantwoorden valt.

Departement omgeving vindt het niet logisch dat voor de woning Evensveldstraat 16 herbouw mogelijk wordt gemaakt in een beekvallei. Bijkomend kan ook het volgende worden opgemerkt:

- De juridische toestand vermeldt 2 verkavelingen. Nochtans stelt de toelichtingsnota eveneens dat het ene lot is uitgesloten en het andere vervallen. In dat geval is er geen sprake van verkavelingen.

VERWERKING

Geen gevolg aan gegeven.

- De aangevulde procesnota is niet beschikbaar. De opmerkingen van het publiek zijn niet alle verwerkt.
- De beperkingen inzake reliëfwijziging zijn niet opgenomen in de meest kwetsbare categorie van woningen (categorie 6).

VERWERKING

Werd aangevuld bij de inrichtingsprincipes – stedenbouwkundige voorschriften.

- Er is in de toelichtingsnota geen onderzoek gebeurd naar de mogelijke impact van grondverschuivingen. Het lijkt niet aangewezen om herbouw of verregaande uitbreidingen toe te laten in dergelijke gebieden.

BESPREKING

Solva kaart aan dat de beoordeling best wordt gemaakt op het ogenblik van de behandeling van een vergunningsaanvraag.

Agentschap Natuur en Bos verwijst naar een onderzoek van Professor Jean Poesen rond grondverschuivingen in de Vlaamse Ardennen en het opstellen van een gevoeligheidskaart (zie <https://www.lne.be/grondverschuivingen-gegevens-en-onderzoek>). Tevens kan de gevoeligheid voor grondverschuivingen ook geraadpleegd worden via Geopunt (Natuur en milieu > Bodem > “gevoeligheid voor grondverschuivingen”). Het agentschap raadt aan om de gevoeligheid van iedere woning op te nemen in het dossier zodat de eigenaars geïnformeerd worden over de feitelijke toestand.

De gemeente vult aan dat zij reeds gebruik maken van deze kartering bij het behandelen van de omgevingsaanvragen. De aanvragers worden in de omgevingsaanvraag bewust gemaakt van de gevolgen. Woningen gelegen in “matige” en “hoge” gevoelige gebieden voor grondverschuivingen dienen bij de omgevingsaanvraag voorzien te worden van een sonderingsstudie. Bij een “zeer hoge” gevoeligheid wordt herbouw niet toegestaan. De aanvrager wordt verplicht om buiten dit gebied te herbouwen.

VERWERKING

In de stedenbouwkundige voorschriften werd onderstaande voorschriften opgenomen:

*“De omgevingsaanvraag dient bij een herbouw van een woning aan te tonen dat de aanvraag geen invloed zal hebben op of zal ondervinden van grondverschuivingen.
Herbouw van een woning gelegen binnen een zone die een “zeer hoge” gevoeligheid heeft voor grondverschuivingen is niet toegelaten. Van deze voorwaarden kan afgeweken worden indien de omgevingsaanvraag een herbouw voorziet buiten de zone met “zeer hoge” gevoeligheid of indien op het moment van de omgevingsaanvraag aangetoond kan worden dat de woning niet (meer) in een zone met “zeer hoge” gevoeligheid voor grondverschuivingen gelegen is.”*

Aan de toelichtingsnota werd binnen hoofdstuk 6.2.2. “Natuur en Landbouw” een onderdeel aan toegevoegd over de gevoeligheid voor grondverschuivingen. Tevens werden de effecten binnen de MER-screening geoordeeld.

- Er zijn discrepanties tussen de toelichtende bepalingen en het verordenende gedeelte b.v. bij de indeling van de woningen Fayte 98 en Donkerstraat 11.

BESPREKING

Solva meldt dat zij dit verder zullen bekijken.

VERWERKING

Opmerking werd aangepast.

Conclusie:

Het RUP zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied in de gemeente Brakel wordt in zijn huidige vorm ongunstig geadviseerd. Een 2e plenaire vergadering lijkt aangewezen na herwerking van de stukken.

3.2 AGENTSCHAP NATUUR EN BOS

Passende beoordeling

Gezien de ligging van meerdere woningen in de nabijheid van of in het habitatrictlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' BE2300007 is er een passende beoordeling opgesteld.

Men gaat ervan uit dat de bijkomende verstoring door de mogelijke uitbreiding ten gevolge van de opname van de woningen in dit RUP beperkt zal zijn, gezien er al een woning staat. Sommige woningen zijn afgelegen zodat hun aanwezigheid een aanzienlijke verstoring inhoudt: geluid, (tuin)verlichting, mobiliteit, inname van oppervlakte dat als habitat kan ontwikkeld worden, verstoring habitat van (habitattypische) soorten en soorten van communautair belang (bijlage 3 van natuurdecreet), verstoring ten gevolge van aanleggen van nutsvoorzieningen... Ook de bestaande situatie moet afgetoetst worden, zijnde de situatie waarbij de woningen niet in het RUP worden opgenomen en gebruik kunnen maken van de rechten voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied uit het VCRO en in welke mate deze bestaande woningen reeds een verstorend effect hebben op het voorkomen, ontwikkeling en staat van instandhouding van habitats en soorten.

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos wijst erop dat de vormvereisten van een voortoets passende beoordeling of een passende beoordeling niet decretaal zijn vastgelegd. Er moet zekerheid zijn dat er geen effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen.

VERWERKING

Zie herwerking passende beoordeling. De passende beoordeling werd nog grondig aangevuld met de ontbrekende motivering.

De bespreking van het effect op oppervlaktewater is grotendeels gebaseerd op het zoneringsplan en deze wordt in een tabel weergegeven, maar het blijft een vrij theoretische benadering. Er wordt niet beschreven wat de verschillende prioriteiten betekenen voor de collectief te optimaliseren buitengebieden (prioriteit 5, 8, 10, 12...). Wanneer wordt de uitvoering van deze werken voorzien? Zo ook voor de IBA's: zijn de IBA's die voorzien waren in 2017 al effectief aangelegd en in werking, en zijn al afspraken gemaakt omtrent de IBA's voor 2021?

Er ontbreekt een overzichtelijke kaart met de locatie van de woningen nabij beken waar populaties van Europese soorten gekend zijn en waar deze tot doel zijn gesteld, samen met het verwerken van het afvalwater (opnemen in een bestaande collector, collector wordt in nabije/verre toekomst voorzien, IBA is reeds voorzien en in werking, IBA wordt gepland).

Er moet een duidelijk antwoord worden gegeven in welke mate het lozen van afvalwater van de zonevreemde woningen een effect heeft op de waterkwaliteit en dus wel of geen significant negatief effect heeft op de bestaande en te ontwikkelen populaties beekprik en rivierdonderpad en op het voorkomen of ontwikkeling van het habitat 'submontane en laagland rivieren' (3260) en in welke mate er kan voldaan worden aan de prioritaire inspanning 'ecologisch beheer van waterlopen'.

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos wijst erop dat er zekerheid moet zijn in de realisatie van de IBA's. Eens er zekerheid kan worden geboden op de realisatie van de IBA's kan er op vlak van afvalwaterproblematiek een gunstig advies volgen. Het is cruciaal dat in de Vlaamse Ardennen de afvalwaterproblematiek geregeld word omdat dit door deze geïsoleerde woningen een directe impact heeft op de populaties van de beekprik en rivierdonderpad. De waterproblematiek is cruciaal voor het voortbestaan van deze soorten. Sommige woningen liggen dicht bij de bovenlopen, waardoor de lozingen snel gebeuren in de lopen. Sommige woningen liggen verder van de waterlopen waardoor het effect minder is. Een beek heeft namelijk een filterende werking. Er moet dus duidelijkheid getoond

worden waar de lozingen gebeuren, hoeveel afstand er zit tussen het punt van de lozing en de waterloop, ... Dit kan best verduidelijkt worden met afzonderlijke kaartjes per woning.

De schepen wijst tevens op het feit dat de gemeente geen vat heeft op de termijnen voor de realisatie van de geplande rioleringen. Het plaatsen van een IBA bij woningen die op termijn worden aangesloten aan een riolering zou de gemakkelijkste oplossing zijn, echter laat de VMM dit niet toe.

Solva benadrukt dat de impact op de instandhoudingsdoelstellingen moeilijk te beschrijven zijn. Agentschap Natuur en Bos is zich daarvan bewust. De lozing op de waterlopen is relatief duidelijk. Een gracht van 200-300 m kan het afvalwater verdunnen en gaan zuiveren. De impact van licht, het graven van sleuven voor elektriciteit, herbouw, ... is inderdaad moeilijk te beschrijven. De instantie gaat er wel van uit dat de woningen die zeer geïsoleerd gelegen zijn op termijn zullen uitdoven.

VERWERKING

In najaar 2020 werd contact opgenomen met Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) om de GIS verspreidingslagen te ontvangen van de rivierdonderpad en de beekprik (periode 2013-2019) verwerkt in het soortenbeschermingsprogramma (MB 11 december 2017). Agentschap Natuur en Bos leverde overigens de GIS-lagen “cluster actueel” en “cluster actiegebied uitbreiding” van het soortenbeschermingsprogramma aan.

De locatie waar de beekprik en de rivierdonderpad effectief voorkomen verschilt wat van elkaar. Gezien de beide soorten dezelfde kwaliteit van waterlopen vereisen (vrij ongestoorde waterlopen met goede waterkwaliteit) werden ze bij de weergave van waterlooptrajecten samengenomen. In bijlage bij de toelichtingsnota werden op kaart aangeduid in welke waterlooptrajecten beide soorten actueel voorkomen en in welke waterlooptrajecten acties zullen genomen worden ten behoeve van de uitbreiding van deze soorten. Er wordt visueel een onderscheid gemaakt tussen de trajecten waar de soorten reeds voorkomen (= actueel) en de uitbreidingszones (=doel). De afbakening van de actuele cluster werd gecreëerd op basis van de actuele waterlooptrajecten in combinatie met het verwachte gebied die afstroomt naar deze waterlooptrajecten.

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

Er werden plan ondersteunende maatregelen opgelegd die inspelen op de te verwachten impact op vlak van waterkwaliteit. Voor de woningen gelegen in de actuele cluster worden strenger beoordeeld dan woningen buiten de actuele cluster. Zo kan er op korte termijn een standstill van de populaties creëert worden. Zonder zuivering van het afvalwater krijgen de ontwikkelingsmogelijkheden geen uitvoering.

Buiten de actuele cluster is er iets meer flexibiliteit creëert in de plan ondersteunende maatregelen. Echter is hier het basisprincipe dat er op termijn moet gestreefd worden tot het zuiveren van het afvalwater in functie van het uitbreiden van de populaties en areaal buiten de actuele cluster.

De plan ondersteunende maatregelen werden geïntegreerd in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften (zie ook de passende beoordeling).

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

ontwikkelingsmogelijkheden. Zonder zuivering van het afvalwater krijgen de ontwikkelingsmogelijkheden geen uitvoering.

Wat het grondwater betreft is niet duidelijk of alle woningen voorzien zijn van leidingwater of in welke mate er grondwater wordt opgepompt voor huishoudelijk gebruik. Hoe ver reikt het effect van deze grondwaterwinning, heeft deze een verdrogend effect op grondwatergebonden vegetaties?

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos wenst duidelijkheid te hebben over welke woningen aangesloten zijn op het waternet (enkel voor de woningen in VEN- en Habitatrichtlijngebieden). De woning die niet aangesloten zijn, doen vermoedelijk aan grondwaterwinning.

Solva wijst op het feit dat deze data niet voorhanden is, maar zal contact opnemen met Farys om na te gaan of zij dit kunnen aanleveren.

VERWERKING

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

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

Van de 65 onderzochte woningen zijn 60 woningen aangesloten op het waternet en hebben ook een normaal verbruik. Dit wil met andere woorden zeggen dat deze woning niet (volledig) terug vallen op grondwaterwinning (of het hergebruik van regenwater). Vier aangesloten woningen hebben een grondwaterwinning geregistreerd (Fayte 54 (cat. 5), Kanakkendries 10 (cat. 5), Lobe 5 (cat. 6) en Pottenberg 21 (cat. 6). Ook voor deze woning wordt ervan uitgegaan dat ze voor hun reguliere noodzaak aan water leidingwater gebruiken. Conform GDPR-wetgeving wenst Farys de exacte hoeveelheid niet vrij te geven.

Van de resterende 5 woningen die niet aangesloten zijn op het waternet kunnen 2 woningen op termijn vlot aangesloten worden op het waternet, namelijk de Boterhoek 59 (cat. 3) en Wolvenstraat 1 (cat. 5). De beoordeling dat deze woning aansluitbaar zijn werd eveneens door Farys uitgevoerd op basis van wat voor hun economisch verantwoord blijkt te zijn of omdat de leiding voor de woning aanwezig is. De Wolvenstraat 1 (cat. 5) heeft een grondwaterwinning geregistreerd. Als plan ondersteunende maatregelen wordt voorgeteld dat de omgevingsaanvraag duidelijkheid bezorgt over de invloed van verdroging op het habitatrichtlijngebied. Toelichtend zal geformuleerd worden dat Boterhoek 59 (cat. 3) en Wolvenstraat 1 (cat. 5) dienen aan te sluiten op het waternet. Economisch gezien is het niet mogelijk om de resterende 3 woningen (Berendries 13A (cat. 6,), Kasteeldreef 4 (cat. 5) en Lobe 3 (cat. 6)) aan te sluiten op de waternet. Deze woning liggen te ver van het bestaande waternet verwijderd (Berendries 13A (260 m private weg), Kasteeldreef 4 (60 m) en Lobe 3 (100 m)). De Kasteeldreef 4 (cat. 5) heeft een grondwaterwinning geregistreerd. Om geen invloed te hebben op het Habitatrichtlijngebied dienen deze woningen zelfvoorzienend te zijn in hun water zonder hiervoor terug te grijpen naar grondwaterwinning. In principe zou een woning zelfvoorzienend kunnen zijn met zijn regenwater put. Alles hangt sterk af van het aan de sluiten dakoppervlakte en de dimensionering van de regenwaterput. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater verplicht het plaatsen van een regenwaterput van min. 5.000 l. Voor een gemiddeld verbruik (114 l per persoon per dag (bron: nieuwsbrief VMM maart 2018) van een gezien volstaat deze dimensionering niet. Bijgevolg wordt als plan ondersteunende maatregel het plaatsen van een regenwaterput van min. 10.000 l verplicht.

Lobe 3 (cat. 6) heeft een dakoppervlakte van circa 55,90 m². Een regenwaterput van 10.000 l zal mogelijks overgedimensioneerd zijn. Het dakoppervlakte zal wellicht te klein zijn om de maximum capaciteit van de regenwaterput te bereiken. Naast regenwaterputten bestaan er geen mogelijke

andere plan ondersteunende maatregelen. De effecten op verdroging worden voor deze woning beperkt negatief beschouwd.

Sommige afbakeningen in het RUP zijn erg ruim en overlappen met locaties waar habitats moeten ontwikkeld worden om de goedgekeurde instandhoudingsdoelstellingen te kunnen realiseren. Het opnemen van deze zoekzones in het RUP zou ontwikkelingsmogelijkheden geven en vertuining in de hand werken, waardoor bestaande natuurwaarden vernield of verstoord zouden worden en te ontwikkelen habitats zouden verhinderd worden. Dit moet nauwkeurig onderzocht en beschreven worden.

Een passende beoordeling genereert meestal milderende maatregelen, die in de voorschriften worden opgenomen. Uit deze passende beoordeling vloeien geen milderende maatregelen die opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

BESPREKING

Een mogelijke plan ondersteunende maatregel zou kunnen zijn op vlak van afvalwater. Als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zou er kunnen worden opgelegd dat het afvalwater gezuiverd wordt ofwel via een aangesloten riolering op de collector ofwel via een IBA. Vandaag wordt namelijk nog veel afvalwater in de beek geloosd of op een niet aangesloten riolering. Eventueel kan onderzocht worden of het tijdelijk plaatsen van een IBA in afwachting van het aansluiting van de riolering op de collector een optie is. Er is geen link tussen RUP (stedenbouwkundige voorschriften) en passende beoordeling.

Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat niet akkoord met de voortoets/passende beoordeling. Deze is niet voldoende concreet uitgewerkt en het is niet uitgesloten dat het RUP een significant negatief effect zal hebben op het habitatrictlijngebied. Uit de gegeven informatie kan men niet met zekerheid achterhalen in welke mate de instandhoudingsdoelstellingen voor de rivierdonderpad en beekprik kunnen gehaald worden en aan de prioritaire inspanning 'ecologisch beheer van waterlopen' wordt voldaan. Bovendien is op meerder locaties een inname van zoekzone, zodat de kans aanzienlijk is dat de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen niet kan gerealiseerd worden.

VERWERKING

De plan ondersteunende maatregelen geïntegreerd in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften en de passende beoordeling dienen zekerheid te bieden dat er geen impact is op habitats en soorten.

Verscherpte natuurtoets.

Het natuurdecreet (art 26bis) geeft aan dat een verscherpte natuurtoets moet opgesteld worden om na te gaan of een activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Het opmaken van een verscherpte natuurtoets voor dit RUP is dus juridisch niet noodzakelijk. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in of in de omgeving van een VEN-gebied zal dus steeds een verscherpte natuurtoets moeten opgesteld worden, waarbij wordt afgetoetst in welke mate die concrete activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

Woningen in of grenzend aan VEN

Bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften wordt onder par 0.7 een voorschrift opgenomen voor woningen gelegen in of grenzend aan VEN-gebied.

Voor de percelen die gelegen zijn in of grenzen aan VEN werd in het advies op de startnota aangegeven dat er een groenbuffer moet aangeplant worden op de huiskavel. Deze is minimaal 5 tot 10 meter breed en moet aangeplant worden met inheemse soorten. Deze voorwaarde wordt

opgenomen bij de algemene bepalingen en wordt beperkt tot 'minimum 5 meter' tenzij voor de woning aan de Boterhoek 65. Deze voorwaarde werd dus tot een minimum gereduceerd. Er moet echter een 10 meter brede groenbuffer aangeplant worden op de huiskavel waar de ruimte het toelaat, dit wil zeggen waar er nog geen bestaande en vergunde/vergund geachte constructie (woningen, garage, tuinhuis, terras...) staat. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een activiteit op een perceel in of grenzend aan VEN moet op een inrichtingsplan de groenbuffer ingetekend staan, met de inheemse soorten die worden aangeplant. Dit inrichtingsplan moet door het ANB goedgekeurd worden. De groenbuffer moet aangeplant worden ten laatste het plantseizoen volgend op de aanvang van de werken.

BESPREKING

Solva meldt dat de stelling in verband met Boterhoek 65 verkeerd is. De groenbuffer van 10 meter breed werd opgelegd ter realisatie van een corridor naar een zone in agrarisch gebied. De groenbuffer wordt dus niet aangelegd in functie van buffering ten opzichte van het VEN-gebied.

Solva stelt voor om onderstaand voorschrift op te nemen. Toelichtend kan er eventueel nog vermeld worden dat op het inplantingsplan van de omgevingsaanvraag de groenbuffer moet worden aangeduid. Eventueel kan de aanvraag ook van een afzonderlijk groenplan voorzien worden.

"Via de omgevingsaanvraag dient aangetoond te worden hoe de woning gebufferd wordt ten opzichte van het VEN-gebied. De omgevingsaanvraag bestaat uit volgende elementen:

- Een duidelijke aanduiding waar de groenbuffer wordt voorzien;
- Vermelding van de breedte en plantafstand;
- Oplijsting van de aan te planten soorten."

Agentschap Natuur en Bos begrijpt dat het voorschrift in verschillende specifieke gevallen niet realiseerbaar zal zijn. De mogelijkheden die in de stedenbouwkundige voorschriften werden opgenomen ter afwijking worden gebruikelijk beoordeeld. Project per project zal voor advies moeten worden voorgelegd aan Agentschap Natuur en Bos.

VERWERKING

Werd zoals bovenstaand voorstel opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Gevoeligheid voor grondverschuivingen.

In het advies bij de startnota werd eveneens gewezen op de gevoeligheid voor grondverschuivingen. Gezien de geologie van de Vlaamse Ardennen zijn vele locaties gevoelig voor grondverschuivingen. Bijkomend bouwen of uitgraven kan aanleiding geven tot grondverschuivingen waarbij hele percelen/gebouwen/wegen enkele meters kunnen afschuiven. Deze problematiek werd nergens besproken, enkel de erosieproblematiek wordt kort besproken. Kaarten met de locaties die gevoelig zijn voor grondverschuivingen zijn terug te vinden op Databank Ondergrond/Vlaanderen/bodem/grondverschuivingen.

BESPREKING

Zie bespreking bij het advies van Departement Omgeving.

Grondverschuivingen ≠ erosie

Werken met overdrukken

Bij de toelichting van de voorschriften wordt telkens aangegeven dat er wordt gewerkt met overdrukken bovenop de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, zodat de bestemming van het gewestplan en/of van een RUP onverminderd van toepassing blijft. Dit houdt in dat de voorschriften voor natuurgebied en de verboden die gelden in VEN-gebied nog steeds van kracht zijn

en hiermee rekening zal gehouden worden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De kans is groot dit voor verwarring zal zorgen bij de aanvragers.

Omtrent de categorisering van de woningen

CATEGORIE 1:

de woningen aan de Kroonstraat 39, 41 en 43 bevinden zich in natuurgebied en werden mee opgenomen in de VEN-afbakening en in het habitatrichtlijngebied.

Op historische kaarten vindt men op deze locatie ook al woningen (Atlas deer Buurtwegen 1841, Kaart van Vandermaelen, Popp-kaart...). Deze woningen vormen een cluster met woningen in de Kroonstraat. Gezien deze context, gaat het ANB er mee akkoord dat deze woningen opgenomen worden in deze categorie.

Anderzijds houdt dit RUP geen grenscorrectie van het VEN in, gezien de ligging in habitatrichtlijngebied. In deze situatie is enkel de Vlaamse Regering gemachtigd om de afbakening van het VEN te wijzigen. Op deze locatie blijft de natuur de hoofdfunctie zodat de administratieve overheid de nodige maatregelen moet nemen om de natuur en het natuurlijk milieu te behouden, te herstellen en te ontwikkelen, Dit is dus tegenstrijdig met uitbreidingsmogelijkheden die worden voorgesteld.

BESPREKING

Departement Omgeving wijst op het feit dat het de beste optie is om met een overdruk RUP te werken, echter wordt het dossier met de ontwikkelingsmogelijkheden in combinatie met de bestaande juridische toestand (cfr. VEN-gebied, Habitatrichtlijngebied) gecompliceerd. Met een gemeentelijk RUP kan men niet ontvennen. De aanduiding als VEN-gebied en Habitatrichtlijngebied in de Kroonstraat blijft behouden. De uitbreidingsmogelijkheden die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften zullen een impact hebben op het VEN-gebied en habitatrichtlijngebied. Het behoud van deze voorschriften voor deze woningen is gezien de afbakening VEN-gebied en Habitatrichtlijngebied niet uitvoerbaar.

Art. 17 van het Natuurdecreet laat toe om grenslijn van het VEN-gebied aan te passen. De adviesinstanties hebben geen weet van concrete gevallen waar dit toegepast werd.

Solva stelt de vraag of het RUP in verschillende delen definitief vastgesteld kan worden. Departement Omgeving zal dit navragen bij de juristen. Vroeger werd dit nog wel eens gedaan bij RUP's Zonevrije bedrijven op verschillende gemeenteraden te laten vaststellen. Het is wel aangewezen om dit enkel te doen voor haalbare zaken.

VERWERKING

De woningen werden verplaatst naar cat. 5. Gezien de directe aansluiting achteraan het woonlint langs de Kroonstraat valt een opname in cat. 6 ruimtelijk gezien niet te motiveren. Cat. 5 zal toch nog wat ontwikkelingsmogelijkheden bieden, zonder de mogelijkheden te bieden tot het aanbrengen van een betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu. Op vlak van de woning zal ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand alvast geen impact verwacht worden. Het betreft woningen die ruim boven de 750 m³ bouwvolume zitten. Ten opzicht van de bestaande juridische toestand worden er iets meer mogelijkheden verwacht op vlak van de omgevingsaanleg rond de woning.

CATEGORIE 2:

Dit betreft woningen die aansluiten bij een strook landelijk woongebied of bij de geïsoleerde verkaveling Valkenberg .

Uit de tekst op p 57 lijkt dat de woning op Fayte 98 nog is opgenomen in categorie 2, terwijl deze volgens tabel 12 , op het verordenend grafisch plan en bij de stedenbouwkundige

voorschriften is opgenomen in categorie 5 is. Dit is onduidelijk. Deze woning hoort effectief in categorie 5.

BESPREKING

De huiskavel van Fayte 96 dient verkleind te worden tot de effectieve tuin. Daarnaast dienen onderzocht te worden of de ontwikkelingsmogelijkheden geen impact zullen hebben op het naastgelegen VEN-gebied en Habitatrichtlijngebied. Hieruit zal mogelijks blijken dat een indeling in cat. 4 of 5 eerder aangewezen is. Er wordt opgemerkt dat er op zo een korte afstand grote verschillen in ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Solva benadrukt dat deze indeling afkomstig is van het GRS. Daarnaast wordt in de stedenbouwkundige voorschriften uitgegaan van een straal rond de woning. Bijgevolg hebben de ontwikkelingsmogelijkheden in vele gevallen geen invloed op de uiterste delen van de percelen. Voor de afbakening van de huiskavels werden de percelen gebruik in combinatie met een recente luchtfoto.

Links van Fayte 98 werd een kapvergunning afgeleverd voor het kappen van het bos. Deze werd reeds heraan geplant. De afbakening van Fayte 98 dient in die zin aangepast te worden tot het perceel van de woning. Het bos moet uit het RUP worden gesloten. Agentschap Natuur en Bos benadrukt dat zulke perceelinrichting (cfr. verharding) niet thuis hoort in natuurgebied.

VERWERKING

De vermelding op p. 57 van de toelichtingsnota slaat op Stechelmandries 2 die zich ook situeert achter het woonlint langs de Fayte. Het gaat dus in dit geval niet over Fayte 98.

De inrichtingsmogelijkheden van de buitenruimte wordt afhankelijk van de categorie bepaald binnen een straal rond de woning. Indien de huiskavel bijvoorbeeld 100 m lang is, is het niet mogelijk om op de uiterste grens van deze huiskavel inrichtingen in functie van de woonfunctie aan te leggen (bv. verhardingen, losstaande bijgebouwen, ...).

Er werd net zoals bij Boembeke 16 gekozen om de huiskavel van Fayte 96 te verkleinen tot 20 m rond de gebouwen.

CATEGORIE 3:

De woning aan de Parkweg 7 wordt in deze categorie ondergebracht. De afbakening van het RUP moet beperkt blijven tot het bebouwd perceel en de toegangsweg, zijnde de percelen 396c, 397a en deel van 536b. De overige percelen (537g, 537h, 537k, 537l) moeten uit het RUP gehaald worden en ook geschrapt worden van het grafisch plan. Op deze locatie kwam een verboden te wijzigen vegetatie voor en deze moet in oorspronkelijke staat hersteld worden.

BESPREKING

Afbakening zoals besproken tijdens de plenaire.



VERWERKING

De contour werd net zoals bovenstaande ingetekend. De contour houdt rekening met de verboden te wijzigen vegetatie (cfr. historisch permanente graslanden).

De entiteit 'Boterhoek 65' ligt voor een deel in beschermde zone (VEN en habitatrichtlijngebied): de woning zelf ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en maakt geen deel uit van een beschermd gebied.

Het grootste deel van de tuin daarentegen (perceel 355a) is gelegen in habitatrichtlijngebied en in VEN-gebied. Op het grafisch plan worden beide percelen (357f met woning en 355a louter tuin) opgenomen in het RUP. De afbakening van het RUP moet beperkt worden tot het perceel met de woning; de corridor voorzien in het habitatrichtlijngebied moet behouden blijven.

Enkel indien rekening wordt gehouden met deze voorwaarden kan het ANB akkoord gaan met de opname van deze woning in categorie 3.



BESPREKING

Perceel 355a dient uit het RUP gesloten worden. Agentschap Natuur en Bos benadrukt dat de corridor (groenbuffer) naar het agrarisch perceel (perceel nr. 359) aangeduid als zoekzone gerealiseerd dient te worden om de verbinding te verzekeren.

VERWERKING

Perceel 355a werd uit het RUP gesloten.

CATEGORIE 4:

De woning aan de Bijstierstraat 2 is gelegen in natuurgebied en is opgenomen in deze categorie. Deze entiteit is op de kaart zeer ruim afgebakend: de gebouwen staan hoofdzakelijk op perceel 1b en grenzen aan percelen 2c en 3b. Perceel 4a grenst niet aan een woning en is volgens de luchtfoto's een grasland. De biologische waarderingskaart (kartering in 2001) geeft aan dat dit een hoogstamboomgaard betreft, waarbij de fruitbomen nog zichtbaar zijn op de luchtfoto van 14 maart 2006. Er is geen enkele reden om het perceel 4a ook op te nemen in dit RUP en dus te laten vertuinen.

BESPREKING

Perceel 4a dient uit het RUP gesloten worden. Bij deze woning lijkt het alsof de afbakening niet gebeurd is op perceelsniveau. Maar waarschijnlijk komt dit door de GRB-selectie waardoor dit een vertekend beeld geeft.

VERWERKING

Perceel 4a werd uit het RUP gesloten.

CATEGORIE 5:

De woningen in de Hayestraat 5 en 10 waren oorspronkelijk opgenomen in categorie 5 en staan nu in tabel 12 onder categorie 3. Anderzijds staan deze woningen bij de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in categorie 5 én in categorie 3. Dit is erg verwarrend. Woning nr 10 bevindt zich op de grens met VEN-gebied en in habitatrichtlijngebied, terwijl woning nr 5 uit het VEN en habitatrichtlijngebied werd gesneden. Volgens het gewestplan liggen deze woningen in reservaatgebied, en grenzen ze ook aan een erkend natuurreservaat. Beide woningen moeten opnieuw in categorie 5 worden ondergebracht.

BESPREKING

Tabel 12 'Inrichtingsprincipes per categorie' is de originele tabel waaruit vertrokken werd om de stedenbouwkundige voorschriften op te maken.

Solva zal de indeling van de woningen nog verder bekijken samen met de gemeente.

VERWERKING

Hayestraat 5 is gelegen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Bijgevolg wordt deze woning onder gebracht in cat. 5. Hayestraat 10 is gelegen op de rand met agrarisch gebied en natuurgebied. De woning wordt bijgevolg behouden in cat. 3.

Bij de woning aan Boembeke 16 zijn 2 percelen opgenomen: 385c met louter de woning, perceel 385d met de erf en achterliggend grasland. Dit grasland is ook gelegen in VEN en habitatrichtlijngebied, waar habitats moeten ontwikkeld worden. De huidige opname van deze afbakening kan de verdere ontwikkeling van die habitats verhinderen. Deze locatie moet beperkt worden tot een strook van maximum 20 meter achter de woning, waarvan 10 meter ingenomen wordt door een groenbuffer. Dit moet met een overzichtelijk kaartje opgenomen worden in het dossier/grafisch plan.

BESPREKING

De intekening van de huiskavel dient aan de zuidzijde verkleind te worden tot op maximum 20 m van de bestaande loods, waarvan 10 meter ingenomen wordt door een groenbuffer.

VERWERKING

De contour werd net zoals bovenstaande bespreking ingetekend. De contour houdt gedeeltelijk rekening met de verboden te wijzigen vegetatie (cfr. historisch permanente graslanden).

De woning Donkerstraat 11 is in tabel 12 en op het verordenend grafisch plan opgenomen in categorie 6, maar bij de stedenbouwkundige voorschriften in categorie 5. Dit is onduidelijk. Gezien het een afgelegen woning betreft, in habitatrichtlijngebied, grenzend aan habitatbossen en omgeven door VEN-gebied, hoort deze woning in categorie 6.

BESPREKING

Solva bevestigt dat deze woning effectief in cat. 6 voorzien werd. De documenten worden zo ook aangepast.

VERWERKING

De fout werd uit de stedenbouwkundige voorschriften gehaald.

De woning aan Fayte 98 is uitgesneden uit het VEN en ligt in habitatrichtlijngebied. De woning is gelegen op het perceel 1257e, het perceel 1257h is niet bebouwd (met uitzondering van klein deeltje aan straat) en is gelegen in VEN- en habitatrichtlijngebied. Volgens de luchtfoto's valt dit perceel onder toepassing van het bosdecreet. Voor het kappen van de bomen werd een kapmachtiging uitgeschreven in 2014 met als referentie KMPB/OV/14/0306. Het volledige perceel is overeenkomstig de kapmachtiging opnieuw aangeplant met populier. Dit perceel kan niet opgenomen worden in het RUP gezien het onder toepassing van bosdecreet valt waardoor het niet kan vertuinen en er evenmin op gebouwd kan worden.

BESPREKING

Zie bespreking bij Fayte 96.

VERWERKING

De contour werd gereduceerd tot de uiterste grens van perceel 1257 E. De linker perceelsgrens werd evenwijdig genomen aan de woning waardoor circulatie rond de woning mogelijk wordt. De woning staat namelijk ingeplant tot tegen de linker perceelsgrens van perceel 1257 E. Het reduceren van de huiskavel tot het perceel 1257 E zou namelijk betekenen dat er geen circulatie aan de linker zijde rond de woning mogelijk is.

Bij de woning aan Kuipersweg 5 zijn 2 percelen opgenomen: 852h met de woning en grasland, perceel 858b met grasland en schuilhok. Het volledige grasland is op de biologische waarderingskaart gekarteerd als soortenrijk grasland, een verboden te wijzigen grasland in natuurgebied. Het perceel 858b maakt geen deel uit van de huiskavel en moet uit het RUP geschrapt worden.

VERWERKING

Perceel 858b wordt gedeeltelijk gebruikt als strik noodzakelijke toegang tot de woning en het losstaand bijgebouw gesitueerd op het perceel 852 H (aan zuidzijde van de woning). De zuidelijke grens van de huiskavel werd op 30m van de woning voorzien (oost-west georiënteerd). De westelijke grens werd op 5m van de perceelgrens voorzien (perceel 852 H en 858 B) waardoor de weg nog binnen de huiskavel komt te liggen. Hierdoor houdt de contour gedeeltelijk rekening met de verboden te wijzigen vegetatie (cfr. historisch permanente graslanden).

Tussen de woningen aan Terkleppe 10-12 liggen 2 percelen die niet bebouwd zijn: 698a is een hoogstamboomgaard, het westelijk deel van 697a is een grasland, het oostelijk deel is duidelijk als tuin ingericht. Beide percelen zijn beschermd als VEN-gebied en als habitatrichtlijngebied en kunnen dus niet opgenomen worden in het RUP, gezien er zich habitats moeten kunnen ontwikkelen. Terkleppe 10 moet beperkt worden tot perceel 836c en Terkleppe 12 tot het perceel 699c.

BESPREKING

Er dient vermeden te worden dat deze percelen voorzien worden van verhardingen of bebouwingen (cfr. stallingen).

VERWERKING

De inrichtingsmogelijkheden van de buitenruimte wordt afhankelijk van de categorie bepaald binnen een straal rond de woning. Indien de huiskavel bijvoorbeeld 100 m lang is, is het niet mogelijk om op de

uiterste grens van deze huiskavel inrichtingen in functie van de woonfunctie aan te leggen (bv. verhardingen, losstaande bijgebouwen, ...).

De woning Terkleppe 10 staat tot tegen de linker en rechter perceelsgrens ingeplant. Het reduceren van de huiskavel tot het perceel 836 C zou namelijk betekenen dat er geen circulatie rond de woning mogelijk is. Om toch circulatie rond de woning toe te laten werd voor de afbakening van de huiskavel, naast het perceel 836 C, een zone van 20 m rond de gebouwen genomen. Dit heeft als gevolg dat er aan de straatzijde een beperkt deel van het perceel 697 A mee opgenomen wordt in de huiskavel.

De woning Terkleppe 12 gebruikt perceel 698 A als strik noodzakelijke toegang tot de woning. Bijgevolg word van perceel 698 A enkel een zone van 20 m rond de woning mee opgenomen in de huiskavel.

CATEGORIE 6:

In de oorspronkelijke startnota (oktober 2018) werd geopteerd om deze woningen niet op te nemen in het RUP. In deze toelichtingsnota worden afgelegen woningen en woningen gelegen in het VEN-gebied opgenomen in categorie 6. Hierbij wordt boven op de basisrechten voor de zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied ook nog een beperkte ruimtelijke uitbreiding met maximum 30m³ toegestaan met het oog op verbeteren van de woonkwaliteit. Een verdere uitbreiding van gebouwen, hoe beperkt ook, is gezien de verspreide locatie en ligging in VEN-gebied niet verantwoord. Deze categorie kan niet opgenomen worden in het RUP.

BESPREKING

Zie bespreking Departement Omgeving.

CONCLUSIE:

De gemeente wenst met dit RUP zekerheid en duidelijkheid te geven aan de bewoners van de zonevreemde woningen. Er worden vele uitbreidingsmogelijkheden toegestaan waardoor de druk op de milieu- en natuurwaarden toeneemt. Nergens worden compenserende maatregelen of engagementen van de gemeente opgenomen om de natuurwaarden in omliggende gebieden te verbeteren.

Bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt steeds vermeld dat dit RUP een overdruk is, zodat de bestaande bestemmingen onverminderd van toepassing blijven. Dit is dikwijls tegenstrijdig met de ontwikkelingsmogelijkheden die worden uitgeschreven in dit RUP en leidt tot zeer onduidelijke situaties.

Het RUP zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied wordt ongunstig geadviseerd omwille van volgende redenen:

- De passende beoordeling is niet voldoende uitgewerkt, waardoor niet wordt uitgesloten dat de instandhoudingsdoelstellingen ten gevolge van de uitvoering van het RUP, kunnen gehaald worden.

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos meldt dat op hun website een leidraad terug te vinden is voor het opmaken van een passende beoordeling.

- Meerdere locaties zijn niet beperkt tot het bebouwd perceel maar heel ruim afgebakend.

- De overdruk van dit RUP is op meerdere locaties tegenstrijdig met de natuurwetgeving (verstoren of vernietigen van verboden te wijzigen vegetatie) of met het bosdecreet.
- De woningen in categorie 6 kunnen niet opgenomen worden in dit RUP.
- Meerdere woningen zijn volgens tabel 12 (inrichtingsprincipes per categorie), het verordenend grafisch plan en de oplistings in de stedenbouwkundige voorschriften in verschillende categorieën ondergebracht, wat verwarring en onduidelijkheid schept.
- Er worden geen milderende maatregelen of compensaties opgenomen zodat kan voldaan worden aan het standstill-principe.

3.3 PROVINCIE OOST-VLAANDEREN – AFDELING RUIMTELIJKE PLANNING

Overeenstemming met het PRS, de strategische visie van de conceptnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

In het voorontwerp RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald voor alle woningen in Brakel die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Er worden daarbij 6 categorieën onderscheiden, en verder zijn er nog specifieke bepalingen voor woningen met cultuurhistorische waarde en woningen die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. In het RUP wordt gewerkt met overdrukbestemmingen, waarbij de onderliggende gewestplanbestemming behouden blijft. Met het RUP wil men de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vastleggen voor deze woningen en huiskavels.

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.

Opmerkingen op de voorgestelde categorisering en voorschriften:

Specifiek voor de woningen in categorie 6:

De gemeente. Brakel wenst alle zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied bijkomende mogelijkheden te geven, ook op de meest kwetsbare locaties. Zo worden 23 woningen opgenomen binnen de categorie 'art. 6: woning gelegen in VEN', en worden voor deze woningen (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden voorzien.

Omwille van de ligging van deze woningen in VEN, vaak op geïsoleerde locaties, en in de meeste gevallen ook in habitatrichtlijngebied, de aanduiding van deze gebieden als natuuraandachtszones in het PRS, kan hiermee niet akkoord gegaan worden.

Ook in de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' wordt bij de principes voor het ruimtelijk beleid het versterken van ecosysteemdiensten vooropgesteld; dit betekent o.m. dat ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden onwenselijk zijn, en dat deze vermeden, hersteld of gecompenseerd dienen te worden.

Bijgevolg kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met de opname van deze categorie in het RUP.

Categorie 1 : 'woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp'

Dit betreft woningen die onmiddellijk aansluiten op (landelijk) woongebied en die eigenlijk deel uitmaken van een kern of concentratie.

Hier worden ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, o.m. uitbreiden tot 1000 m³, herbouwen, nevenfuncties ... Binnen deze categorie worden 18 woningen opgenomen. Omdat het hier gaat om woningen die aansluiten bij de nederzettingsstructuur kan vanuit ruimtelijk oogpunt akkoord gegaan worden met de planopties; met uitzondering van de woningen Kroonstraat 39 - 41 - 43. Dit betreft een cluster van 3 woningen die wel aansluit bij een woonlint, maar die anderzijds ook gelegen is in VEN en habitatrichtlijngebied en die deel uitmaakt van een bovenlokale natuuraandachtszone. Voor deze woningen zijn de voorgestelde ontwikkelingsmogelijkheden te ruim.

BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

VERWERKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

Categorie 2: 'woning aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg'

In deze categorie worden 3 woningen opgenomen, die aansluiten op (landelijk) woongebied. Aan deze woningen worden dezelfde ontwikkelingsperspectieven toegekend als deze die opgenomen zijn in categorie 1 (zelfde voorschriften).

Voor de woning Fayte 96, waarvan de huiskavel deels gelegen is in VEN en habitat-richtlijngebied, kunnen wel vragen gesteld worden bij de ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Deze woning vormt de overgang tussen het woonlint en het VEN/ habitatrichtlijngebied.

BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

Categorie 3: 'woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 14 woningen opgenomen. Aan deze woningen worden ook ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, zijnde dezelfde als deze die voorzien zijn binnen categorie 1 en 2, met uitzondering van het toelaten van nevenfuncties.

Voor volgende woningen wordt het toekennen van categorie 3 in vraag gesteld:

- Boterhoek 59 -65 : volgens de digitale versie van het gewestplan liggen deze woningen schijnbaar ook deels in agrarisch gebied, en deels in woongebied. Er dient verduidelijkt of het hier gaat om een grenscorrectie van de gewestplanzone. In elk geval is de tuinzone die afgebakend wordt bij de woning Boterhoek 65 veel te ruim; een belangrijk deel van het habitatrichtlijngebied wordt hier mee opgenomen.

BESPREKING

Solva benadrukt dat voor de woningen in cat. 1 tot en met cat. 3 best het originele gewestplan erbij genomen wordt. Mogelijk zijn enkele woningen met hun hoofdgebouw toch nog buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen. Perceel 355a dient uit het RUP gesloten te worden.

VERWERKING

Perceel 355a werd uit het RUP gesloten.

- Terkleppe 4: de woning ligt voor het grootste deel in natuurgebied, en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het perceel ligt volledig in habitatrichtlijngebied. De overige zonevrije woningen aan Terkleppe worden trouwens opgenomen in categorie 5.

BESPREKING

De Provincie benadrukt dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de woning sterk verschillen van de andere woningen in de straat.

Solva meldt dat deze woning binnen zijn huiskavel zou kunnen herbouwen buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het perceel is aan de straatzijde wel aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Achteraan het perceel is het mogelijk overstromingsgevoelig.

Departement Omgeving is van mening dat de indeling van het GRS in bepaalde situaties leidt tot onlogische indelingen.

VERWERKING

Terkleppe 4 werd in cat. 3 gehouden om herbouw buiten ruimtelijk kwetsbaar gebied toe te laten.

- Hayestraat 5 - 10: omwille van de ligging deels in / deels palend aan habitatrichtlijngebied en VEN kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met de voorgesteld categorie 3.

BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

VERWERKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

Categorie 4: 'woning gelegen binnen natuurverbingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur'

In deze categorie worden 5 woningen opgenomen. Deze woningen liggen ter hoogte van de natuurverbinding 5N9 uit het PRS.

Deze woningen liggen ter hoogte van de natuurverbinding 5N9 uit het PRS. De voorgestelde selecties en ontwikkelingsperspectieven zijn niet strijdig met het PRS.

Categorie 5: 'woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 32 woningen opgenomen. Deze woningen krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Voor verschillende locaties binnen deze categorie wordt opgemerkt dat de percelen veel te ruim ingetekend zijn (o.m. Boembeek 16, Fayte 98, Terkleppe).

Ook het toelaten van nevenfuncties (door de overdruk 'woning met cultuurhistorische waarde') kan binnen deze categorie vanuit ruimtelijk oogpunt niet verantwoord worden.

De woning Donkerstraat 11 wordt verkeerdelijk vermeld in de toelichting bij het voorschrift 'art. 5', op het grafisch plan is deze woning gecategoriseerd onder categorie 6.

Een groot aantal deelzones zijn gelegen binnen habitatrichtlijngebied, bijgevolg dient nagegaan te worden of hier een passende beoordeling nodig is. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van ANB.

VERWERKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

Er wordt opgemerkt dat sommige woningen in de toelichtingsnota in een andere categorie vermeld worden dan in het verordenend deel. Om duidelijkheid is het aangewezen deze zaken weg te werken.

VERWERKING

Deze onduidelijkheden werden weggewerkt.

Vanuit de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie zijn er geen opmerkingen.

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.

Conclusie

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd.

In de huidige vorm worden volgende planopties ongunstig geadviseerd; deze kunnen in een latere fase aanleiding geven tot schorsing:

- de volledige bestemmingscategorie art. 6, waarbij bijkomende mogelijkheden gegeven worden aan woningen die gelegen zijn in VEN (23 woningen). Deze deelplannen dienen uitgesloten te worden uit het RUP.
- Een te ruime afbakening van en/of een categorisering die ruimtelijk niet aanvaardbaar is van een aantal woningen, zoals hierboven beschreven.

3.4 DIENST INTEGRAAL WATERBELEID PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

[...]

Vanuit de Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie zijn er **geen opmerkingen**.

[...]

3.5 GECORO BRAKEL

Vragen:

1. Als een woning volledig afbrandt, zijn 'herstelwerken' van de volledige woning mogelijk of valt dit onder 'herbouwen'? (Herbouwen van de woning is niet mogelijk voor de categorieën 4, 5 en 6).

a. Dit is een vraag die aan de hogere overheden zal gesteld worden om hierin duidelijkheid te verkrijgen.

BESPREKING

Solva stelt de vraag tot waar dat deze herstelwerkzaamheden rijken. Betreft dit een volledige herbouw of eerder het beperkt oplossen van de schade.

Departement Omgeving benadrukt dat dit geen volledige herbouw inhoudt. Er wordt verwezen naar de parlementaire voorbereiding als dit niet in VCRO gedefinieerd is. Tenzij de rechtspraak anders heeft geoordeeld.

2. Hoe wordt het volume van een woning berekend?

a. Conform art. 4.4.1. VCRO: definitie: 'bouwwolume : het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld'. Een ondergrondse garage (met garagepoort) wordt wel bij dit volume gerekend.

3. Wat is er nog mogelijk indien de woning verkrot is?

a. Bij verkrotting is er voor elke zonevrije woning (eveneens bv. gelegen in agrarisch gebied) geen vergunning meer mogelijk conform art. 4.4.10. VCRO. Een gemeentelijke belasting werd recent ingevoerd voor verkrotte/verwaarloosde woningen; het is bijgevolg aangewezen de woning zo snel mogelijk te slopen.

4. Mag een woningbijgebouw eveneens worden voorzien bij een andere dan de eigen woning, conform de voorgestelde voorwaarden (o.a. afstand tot een woning)?

a. Dit wordt niet gespecificeerd in het RUP, noch in het vrijstellingsbesluit waarop het voorschrift in het RUP geïnspireerd is.

5. Verharding wordt in de voorschriften niet verder gespecificeerd naar materiaalkeuze. Er dient wel gezorgd te worden voor een maximale infiltratie van het regenwater.

6. Het RUP wijzigt niet de bestemming van het gewestplan; het RUP betreft enkel een overdruk.

Opmerking:

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.

[...]

Bespreking door de GECORO:

Art. 985. van het huishoudelijk reglement van de Gecoro van de gemeente Brakel stelt: 'Indien géén advies wordt uitgebracht, wordt dit advies geacht gunstig te zijn'. De aanwezige leden stellen geen bezwaar te hebben tegen een gunstig advies voor het RUP 'Zonevreedde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied'.

[...]

3.6 DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt verwezen naar ons voorgaande gunstige advies met referentienr. 2018_005741, dat ook nu van toepassing blijft:

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

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

Een afgeleide doelstelling van het RUP is duidelijkheid te scheppen over de planologisch ligging (in ruimtelijk kwetsbaar gebied of niet) van "randgevallen", veroorzaakt door onnauwkeurige intekening van het gewestplan.

Het RUP betreft woningen verspreid over de hele gemeente.

[...]

Het Departement Landbouw en Visserij geeft enkel advies voor de zoenvreedde woningen gelegen in agrarisch gebied. De inrichtingsprincipes zijn niet ruimer dan deze voor zonevreedde woningen in het agrarisch gebied. Voor deze inrichtingsprincipes geeft het departement Landbouw en visserij een gunstig advies.

Het moet in alle gevallen wél gaan over een bestaande, vergunde zonevreedde woning. Een voormalige landbouwhoewe, die nu fungeert als zonevreedde woning, maar die nooit de vergunning heeft verkregen dat het een zonevreedde woning is, mag niet zomaar beschouwd worden als een zonevreedde woning of zonevreedde hoeve (zie ook omzendbrief 2017/01).

Dit is belangrijk omdat bestaande hoeves maximaal herbenut moeten worden ifv landbouwgerelateerde functies. Dit moet in de voorwaarde genomen worden van elke woning die deel uitmaakt van een voormalige hoeve en waarvan men niet met zekerheid weet of er reeds een vergunning is afgeleverd die duidelijk aantoont dat het een zonevreedde woning betreft.

Het Departement Landbouw en Visserij staft dit advies met onderstaande artikels uit de omzendbrief RO 2017/01:

4.2 Strikte interpretatie van de basisrechten voor zonevreedde constructies en van het Besluit Zonevreedde Functiewijzigingen

4.2.1 ALGEMEEN KADER

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds in veel arresten aangeduid dat de basisrechten voor zonevrije constructies (artikel 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen (artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 'tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen', hierna 'Besluit Zonevrije Functiewijzigingen') te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen. Dat betekent dat zij op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Zodra een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven toepassingsvoorwaarden, is de vergunningverlenende overheid derhalve verplicht de gevraagde vergunning te weigeren. Het is eveneens vaste rechtspraak dat het aan de aanvrager toekomt om met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de uitzonderingsbepalingen inzake basisrechten voor zonevrije constructies of zonevrije functiewijzigingen. Aanvraagdossiers die niet gestaafd zijn door voldoende bewijskrachtige stukken kunnen daarom niet als volledig in aanmerking worden genomen. Omdat zonevrije constructies en functies in beginsel gelegen zijn in onbebouwde gebieden, zal streng de hand worden gehouden aan deze principes, om bijkomend ruimtebeslag te vermijden en de verhardingsgraad terug te dringen. Hieronder wordt een aantal bijzondere aandachtspunten geded.

4.2.2 VERPLICHTE TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het is van bijzonder belang dat elke vergunningsbeslissing, ook die waarbij toepassing gemaakt wordt van de basisrechten voor zonevrije constructies of de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen, verantwoord moet kunnen worden in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Er bestaat dus geen 'recht' op een vergunning wanneer voldaan is aan de decretale of reglementaire toepassingsvoorwaarden voor de basisrechten voor zonevrije constructies of de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen: de mogelijkheid om een afwijking op de bestemmingsvoorschriften toe te kennen moet steeds worden afgewogen tegen de door de ruimtelijke ordening gediende belangen. Bij de 'Situering' is reeds aangegeven dat de in deze omzendbrief uitgedrukte doelstellingen gelden als gewestelijke en concrete invulling van de goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening), hetgeen betekent dat aanvragen waarbij de toepassing vereist is van de basisrechten voor zonevrije constructies of de mogelijkheden inzake zonevrije functiewijzigingen afgetoetst moeten worden aan de principes omschreven in rubriek 2.2, waarbij in het bijzonder rekening moet worden gehouden met de doelstelling om de onbebouwde gebieden te versterken en de globale verhardingsgraad te doen afnemen.

4.2.3 GEEN ZONEVRIJDE WONINGEN DOOR DESAFFECTATIE VAN EEN HOEVEBEDRIJF

De mogelijkheden voor zonevrije constructies zijn bedoeld voor constructies die dateren van vóór het bestemmingsplan waardoor de (functionele aanwending van de) constructies zonevrij geworden is. Dat blijkt in het bijzonder uit de decretale eis dat de constructies waarvoor toepassing gemaakt wordt van de basisrechten voor zonevrije constructies 'hoofdzakelijk vergund' moeten zijn (artikel 4.4.10, §1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De noodzakelijke constructies van een bedrijf of, buiten een bedrijfscontext, 90 procent van het brutobouwvolume moeten zowel qua bouwfysica als qua functie kunnen steunen op

- hetzij een vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen;

- hetzij een vermoeden van vergunning in de zin van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (oprichting vóór 22 april 1962 (onweerlegbaar vermoeden van

vergunning) of vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan (weerlegbaar vermoeden van vergunning). De rechtspraak stelt ook dat functies onder een vermoeden van vergunning vallen wanneer de aanvrager bewijst dat zij reeds aanwezig waren vóór 9 september 1984, m.n. de inwerkingtreddingsdatum van de vergunningsplicht voor functiewijzigingen.

Vandaag kan dus geen nieuwe zonevreemdheid die aanleiding geeft tot de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies meer ontstaan, tenzij door de vaststelling van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de administratieve praktijk wordt echter vastgesteld dat de loutere desaffectatie van een hoeve door het stopzetten van de agrarische bedrijvigheid – vaak lang na de vastlegging van de agrarische bestemming van het gebied – ‘automatisch’ beschouwd wordt als de creatie van een nieuwe zonevreemde woning die (zonder opportuniteitsbeoordeling van deze functiewijziging) in aanmerking komt voor de basisrechten voor zonevreemde woningen. Op die manier worden nieuwe zonevreemde situaties gecreëerd, ná de inwerkingtreding van de vigerende (agrarische) bestemmingsvoorschriften.

Artikel 11 van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen stelt in dat kader nochtans uitdrukkelijk dat hoevegebouwen (met inbegrip van de eventueel nog aanwezige bedrijfswoning) functioneel moeten worden omgezet naar een (loutere) woonfunctie, alvorens zij in aanmerking komen voor de zonevreemde regelingen inzake verbouw, herbouw of uitbreiding van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Die functionele beoordeling moet juridisch eerst worden doorgevoerd, alvorens sprake kan zijn van de toepassing van overige regelingen inzake zonevreemde constructies. Het advies van het Departement Landbouw en Visserij geeft in dat kader waardevolle informatie, rekening houdend met het principe dat bestaande bedrijfszetels maximaal herbenut moeten worden voor landbouwgerelateerde functies.

Dat betekent dat aanvragen voor de verbouw, herbouw of uitbreiding van gedesaffecteerde bedrijfswoningen in agrarisch gebied met het oog op de louter residentiële aanwending ervan slechts ingewilligd kunnen worden indien eerst geoordeeld is over de ruimtelijke toelaatbaarheid van de omzetting naar een (loutere) woonfunctie. De aanvraag tot functiewijziging kan in de aanvraag voor de verbouw, herbouw of uitbreiding worden opgenomen (aangezien dit decretaal niet wordt uitgesloten) of kan aan de aanvraag voor de verbouw, herbouw of uitbreiding voorafgaan. Het is alleszins van belang dat de afstemming van de functiewijziging op het recht en de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk getoetst wordt en dat niet uitgaan wordt van het ‘voldongen feit’.

3.7 VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

/

3.8 AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Volgens het BVR betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen wordt advies gevraagd aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen als:

1. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, of een daarmee vergelijkbaar gebied;
2. de gronden die binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan liggen, de bestemming woongebied of een daarmee vergelijkbaar gebied krijgen in afwijking van de bestaande plannen

van aanleg of de uitvoeringsplannen voor zover de bestemmingswijziging betrekking heeft op een oppervlakte van ten minste één hectare;

Het RUP “Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied” voldoet niet aan deze voorwaarden en een **adviesvraag** aan Wonen-Vlaanderen **is bijgevolg niet verplicht**. Om die reden geven wij over dit voorontwerp geen advies.

3.9 VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Volgens bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen moet de bevoegde overheid advies vragen over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer in het kader van de watertoets indien:

1. er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
2. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
3. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
4. er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
5. het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectie en de zuivering van afvalwater, waaronder de afbakening van 5 hectare harde bestemmingszones buiten de goedgekeurde zoneringsplannen;
6. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
7. het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. **De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.**

3.10 DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

Naar aanleiding van uw adviesvraag laat ik u weten dat het departement Mobiliteit en Openbare Werken - Beleid **geen opmerkingen** heeft op voorliggend dossier.

3.11 TOERISME VLAANDEREN

/

4 LAATTIJDIG ONTVANGEN ADVIEZEN

4.1 AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er twee zonevreemde woningen die binnen het cultuurhistorisch landschap 'Het Burreken' gelegen zijn, namelijk Perreveld 33 en 35. Zij worden ingedeeld in categorie 6. Wij zijn hiermee akkoord.

Wij zien dat er rekening werd gehouden met onze bemerking bij de startnota. Daarom adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed dit voorontwerp van RUP gunstig. Wij verontschuldigen ons voor de plenaire vergadering.

5 CONCLUSIES EN VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Het RUP zal aangepast worden aan de gemaakte opmerkingen na overleg tussen de administratie en het bestuur van de gemeente Brakel. De aanwezige adviesinstanties op de plenaire vergadering sturen aan om een bijkomende adviesvraag te stellen bij Departement Omgeving, Agentschap Natuur en Bos en Provincie Oost-Vlaanderen. Agentschap Natuur en Bos zal naar aanleiding van deze adviesvraag de voortoets passende beoordeling doornemen en eventueel een goedkeuring geven op deze beoordeling. De goedkeuring zal nuttig zijn bij het aanvragen van de ontheffing plan-MER-plicht bij de dienst-MER. Na het verkrijgen van de ontheffing kan het RUP voorlopig vastgesteld worden door de gemeenteraad van Brakel.

Bijlage 1:



Gemeente Brakel-Horebeke

Intergemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening

Aan college van burgemeester en schepenen Brakel

Uw bericht van: 3 augustus 2021

Uw kenmerk: RUP_45059_214_00005_00001

Advies uitgebracht op: 11 augustus 2021

Ons kenmerk: 20210821_RUP Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied

Onderwerp

Advies Intergecoro Brakel-Horebeke betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) RUP "Zonevreemde woningen" in kwetsbaar gebied

Advies

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) RUP "Zonevreemde woningen" in kwetsbaar gebied wordt als positief beschouwd omdat het rechtszekerheid biedt voor de betreffende eigenaars van de percelen gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied inzake mogelijkheden tot verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies.

Anderzijds worden onderstaande opmerkingen gegeven:

- 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;
- 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;

- 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;
- De basisprincipes waarop de uitbreidingsmogelijkheden zijn gestoeld, zijn enkel juridisch en niet landschappelijk. Voor de categorieën 1 en 2 is een uitbreiding tot 1000 m³ 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 1000m³) 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;
- 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;
- Een streekeigen beplanting dient voor elke categorie te worden voorzien;
- 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;
- 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;

- 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).

Het RUP "Zonevreemde woningen" in kwetsbaar gebied wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Namens de Intergecoro;

De secretaris

De voorzitter

Ann De Ruyck

Alain Verhelst

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Volgens bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen moet de bevoegde overheid advies vragen over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer in het kader van de watertoets indien:

- 1° er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- 3° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 4° er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 5° het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectering en de zuivering van afvalwater, waaronder de afbakening van 5 hectare harde bestemmingszones buiten de goedgekeurde zoneringsplannen;
- 6° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
- 7° het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - OOST-VLAANDEREN

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 101

9000 GENT

T 09 276 28 40

F 09 276 28 45

www.vlaanderen.be

adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Brakel

Marktplaats 1

9660 Brakel

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
5/08/2021	RUP_45059_214_00005_00001	2021_004809_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Katrien Janssen		0032-(0)92762849	12/08/2021
katrien.janssen@lv.vlaanderen.be			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Voorontwerp van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Zonevrije woningen in kwetsbaar gebied - Brakel'

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht. Er wordt verwezen naar onze voorgaande adviezen met referentienr. 2018_005741 en 2019_005689, die ook nu van toepassing blijven, maar waaraan wij nu detailopmerkingen toegevoegd hebben.

1 SITUERING

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

Het RUP wenst een oplossing te bieden aan de zonevrije woningen op het grondgebied van Brakel die in ruimtelijk kwetsbare gebieden gelegen zijn en daardoor slechts zeer beperkte basisrechten hebben. De primaire doelstelling van voorliggend RUP bestaat er dan ook in juridische rechts- en woonzekerheid te bieden voor de vergunde en vergund geachte woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving waarin de woningen gesitueerd zijn. Niet hoofdzakelijk vergunde of niet vergund geachte woningen kunnen geen toepassing maken van voorliggend RUP.

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

Eerst werden een hele reeks zonevrije woningen geselecteerd die niet verder zullen behandeld worden in dit RUP, zij behouden de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden waarover zij vandaag beschikken volgens de VCRO:

- uitgesloten zonevrije constructies, zijnde niet zonevrije woningen (22);
- uitgesloten zonevrije woningen die door herbestemming in een BPA en/op een RUP niet meer gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (46)
- uitgesloten zonevrije woningen (voor een deel) net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied (36);
- uitgesloten zonevrije woningen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling (16);
- uitgesloten zonevrije beschermde woningen (2).

De gemeente stelt voor om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de overige zonevrije woningen te differentiëren naargelang hun huidige ligging:

- Voor de 17 woningen rechtstreeks aansluitend op een hoofddorp, woonkern of landelijk dorp, volgens de aanduiding in het PRS Oost-Vlaanderen en GRS Brakel worden dezelfde mogelijkheden geboden van woningen in woongebied.
- Voor de 13 woningen rechtstreeks aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg, of gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur worden iets beperktere mogelijkheden geboden.
- Voor de 6 woningen gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden en ecologische infrastructuur worden striktere randvoorwaarden opgelegd, en wordt mogelijke uitbreiding beperkt tot de mogelijkheid om te voldoen aan het basiscomfort.
- Voor 32 woningen gelegen binnen prioritaire gebieden natuur worden beperkte mogelijkheden geboden. Voor 21 woningen gelegen in het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) gelden de basisrechten voor zonevrije woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied en zullen de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht worden in een afzonderlijk RUP.

2 ADVIES

2.1 EERDER ADVIES IN DIT DOSSIER

In het advies 2019_005689 stelde het Departement Landbouw en Visserij:

Het Departement Landbouw en Visserij geeft enkel advies voor de zonevrije woningen gelegen in agrarisch gebied. De inrichtingsprincipes zijn niet ruimer dan deze voor zonevrije woningen in het agrarisch gebied. Voor deze inrichtingsprincipes geeft het departement Landbouw en visserij een gunstig advies.

Het moet in alle gevallen wél gaan over een bestaande, vergunde zonevrije woning. Een voormalige landbouwhoeve, die nu fungeert als zonevrije woning, maar die nooit de vergunning heeft verkregen dat het een zonevrije woning is, mag niet zomaar beschouwd worden als een zonevrije woning of zonevrije hoeve (zie ook omzendbrief 2017/01).

Dit is belangrijk omdat bestaande hoeves maximaal herbenut moeten worden ifv landbouwgerelateerde functies. Dit moet in de voorwaarde genomen worden van elke woning die deel uitmaakt van een

voormalige hoeve en waarvan men niet met zekerheid weet of er reeds een vergunning is afgeleverd die duidelijk aantoonst dat het een zonevreemde woning betreft.

Het Departement Landbouw en Visserij staat dit advies met artikel 4.2 uit de omzendbrief RO 2017/01

Het is niet duidelijk hoe dit advies verwerkt werd in de huidige versie van het RUP.

Indien een site vóór 1984 (*functies van gebouwen zijn vergunningsplichtig*) nog in landbouwgebruik was of een vergunning heeft verkregen voor een landbouwbedrijfsgebouw en ná 1984 is er géén vergunning afgeleverd i.f.v. een zonevreemde doening, dan is de site nog steeds vergund als landbouwbedrijfssite. Deze concrete informatie wordt niet weergegeven in de motivatienota.

Immers, als een vergund(e) (geachte) landbouwsite reeds in gebruik is genomen als zonevreemde woning moet er minstens hiervoor een regularisatie aangevraagd worden én een regularisatie waarvan de zonevreemde functiewijziging reeds is doorgevoerd naar o.a. zonevreemd wonen kan niet:

Het gebouw, dient dus hoofdzakelijk vergund te zijn. Artikel 4.1.1, 7° VCRO verduidelijkt dat ‘hoofdzakelijk vergund’ wil zeggen dat zowel het gebouw als de functie dienen vergund te zijn.

Art. 4.4.1, 7° VCRO luidt immers als volgt:

“7° hoofdzakelijk vergund : een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,*
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.”*

Bijgevolg dient het gebouw of het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund te zijn op het ogenblik van de aanvraag, en dit zowel op het vlak van de constructie als op het vlak van de functie. Aangezien het gebouw reeds zonder vergunning wordt gebruikt als vb. “zonevreemde woning”, is de functie van het gebouw niet hoofdzakelijk vergund en kan de zonevreemde functiewijziging niet worden vergund.

Het departement verwijst hiervoor ook naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 april 2017 (RvVb/A/1617/0804). De Raad heeft in dit arrest bevestigd dat de functie op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging vergund moet zijn en dat de loutere vaststelling dat de functie niet vergund is op het moment van de aanvraag, voldoende is om de vergunning te weigeren op grond van art. 4.4.23 VCRO.

Dit leidt ertoe dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO en er geen zonevreemde functiewijziging conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot aanwijzing van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan worden vergund. De voorwaarde van het ‘hoofdzakelijk vergund’ zijn sluit immers regularisatie uit.

Het verdere onderstaande advies gaat er van uit dat alle sites reeds vergunde zonevreemde woningen zijn.

2.2 HUIDIG ADVIES

2.2.1 Algemeen

Het departement Landbouw en Visserij geeft enkel advies voor zonevrije woningen, gelegen in agrarisch gebied. De agrarische bestemmingen in kwetsbaar gebied zijn agrarisch gebieden met ecologisch belang, agrarische gebieden met ecologische waarde en valleigebieden. In voorliggend RUP betreft het enkel zonevrije woningen in bestemming 0912 - Agrarisch gebied met landschappelijke (of 'bijzondere') waarde (vallei- of brongebieden) volgens gewestplan nr. 11 'Oudenaarde'.

Het moet in alle gevallen gaan om een bestaande, vergunde zonevrije woning. Een voormalige landbouwhoeve, die nu fungeert als zonevrije woning, maar die nooit de vergunning heeft verkregen voor gebruik als zonevrije woning is, mag niet zomaar beschouwd worden als een zonevrije woning of zonevrije hoeve (omzendbrief 2017/01, artikel 4.2). In het voorliggend dossier is niet duidelijk in hoeverre steeds voldaan is aan de gestelde voorwaarde.

Bij de categorieën die verwijzen naar "prioritaire gebieden natuur" zouden wij willen vragen om te vermelden dat dit gaat om "prioritaire gebieden natuur zoals aangeduid in het GRS". Immers, nu is er verwarring mogelijk met natuur die aangeduid is op Vlaams (VEN) en Europees (SBZ) niveau.

2.2.2 Advies per woning in valleigebied

Evensveldstraat 16

Het betreft een huis, met een residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik meer gekend. De woning is gelegen in SBZ. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 3, de overdruk woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

Kanakkendries 5

Het betreft een huis, met een residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik meer gekend. De site ligt aan de rand van SBZ, en is deels gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

Kanakkendries 7

Het betreft een huis en het naast/achterliggend bouwland waarop een berging staat. De site ligt aan de rand van SBZ en is grotendeels gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

Kanakkendries 8

Het betreft een huis, geen voormalige hoeve, met een residentieel karakter. De volledige site is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 3, de overdruk

woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

Kanakkendries 10

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur, gezien de ligging in SBZ. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

Kleine Gastenhoek 5

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 3, de overdruk woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Op zich hebben we hier geen problemen mee maar we vinden deze beoordeling als prioritair gebied natuur in het GRS vreemd. Immers, het huis is gelegen middenin agrarisch gebied met landschappelijke (of 'bijzondere') waarde (vallei- of brongebieden). Er ligt geen natuurgebied, VEN of SBZ in de onmiddellijke omgeving. Ook is er zeker niet altijd sprake van grondgebonden landbouw, gezien het gebied ook gekenmerkt wordt door landbouwpercelen, zonevreemde bewoning met de bijhorende tuinen en hobbylandbouw en de forelvijvers.

Kulkadetstraat 4

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 6, woning gelegen in Vlaams ecologisch netwerk. Dit is vreemd, gezien de woning gelegen is in SBZ maar niet in VEN. De toelichtingsnota vermeldt dat dit is omdat de woning zich op korte afstand van VEN bevindt, maar de naamgeving van de overdruk komt niet overeen met de werkelijkheid, wat voor verwarring kan zorgen.

Kulkadetstraat 6

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur, gezien de gedeeltelijke ligging van de kavel in SBZ. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

Leberg 14

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 3, de overdruk woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Rondom de woning is er echter nog weinig sprake van grondgebonden landbouw, gezien de grote aanwezigheid van bewoning, tuinen en hobbylandbouw. Ook is het perceel niet gelegen in of in de buurt van VEN of SBZ zodat de voorgestelde categorie ons niet optimaal lijkt.

Leberg 22

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen

landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Er ligt echter geen natuurgebied, VEN of SBZ in de onmiddellijke omgeving.

Oudenaardsestraat 96

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De site is deels gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 2, woning aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

Oudenaardsestraat 108

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 1, woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

Oudenaardsestraat 110

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De site is deels gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 1, woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

Pottenberg 23

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De woning is gelegen naast VEN-gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Wij kunnen akkoord gaan met de indeling maar vinden de term “binnen prioritaire gebieden voor natuur” verwarrend.

Roensveldstraat 1

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De woning is gelegen naast VEN-gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Echter, de woning ligt niet in maar naast VEN-gebied. Wij kunnen akkoord gaan met de indeling maar vinden de term “binnen prioritaire gebieden voor natuur” verwarrend.

Roensveldstraat 3

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De woning is langs drie zijden gelegen naast VEN-gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Wij kunnen akkoord gaan met de indeling maar ook hier is de naamgeving verwarrend gezien niet verwezen wordt naar het GRS.

Teirlinckstraat 12

Het betreft een woning (gelegen in woongebied met landelijk karakter) en schrijnwerkerij (gelegen in agrarisch gebied met landschappelijke (of 'bijzondere') waarde (vallei- of brongebieden)), in een oude vierkantshoeve met wagenmakerij, tevens opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 1, woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp, en artikel 7, woning met cultuurhistorische waarde. Wij gaan hier niet mee akkoord. De woning bevindt zich reeds in landelijk woongebied en de burelen / schrijnwerkerij genieten reeds bescherming als monument, dus een verdere versoepeling is hier niet aan de orde. Wij beschikken niet over informatie over de vergunningstoestand van de schrijnwerkerij die zich al sinds 1995 op dit adres bevindt. Deze functie is in principe geen toelaatbare zonevreemde functie in agrarisch gebied. Bovendien is het gebouwencomplex gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat een verdere bebouwing en/of verharding van het perceel niet wenselijk is. Wij vragen dan ook om deze woning te schrappen uit het RUP.

Trimpont 14

Het betreft een huis, mogelijks een oude hoeve, maar met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De woning is langs drie zijden gelegen naast VEN-gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 6, woning gelegen in Vlaams ecologisch netwerk. Dit is vreemd, gezien de woning gelegen is in SBZ maar niet in VEN. De toelichtingsnota vermeldt dat dit is omdat de woning zich op korte afstand van VEN bevindt, maar de naamgeving van de overdruk komt niet overeen met de werkelijkheid, wat voor verwarring kan zorgen.

Wolvenweg 1

Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De site is gelegen in SBZ. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Wij gaan hiermee akkoord indien enkel de gebouwen deze overdruk krijgen, maar niet het achtergelegen perceel, dat volgens onze gegevens in professioneel landbouwgebruik is (aangifte via verzamelaanvraag 2020).

Hoogachtend,

Katrien Janssen
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2

1000 BRUSSEL

T 02 553 78 11

mow.vlaanderen.be

Geachte,

Naar aanleiding van uw adviesvraag laat ik u weten dat het departement Mobiliteit en Openbare Werken - Beleid geen opmerkingen heeft op voorliggend dossier.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

College van burgemeester en schepenen
van Brakel

Marktpllein 1
9660 BRAKEL

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

uw brief : 5 augustus 2021
uw kenmerk :
ons kenmerk : RUP/2018/GRUP/06/008
bijlagen : -
betreft : **advies voorontwerp gemeentelijk
RUP 'Zonevreedde woningen in
kwetsbaar gebied' – versie 2**
inlichtingen : Ria Van Peteghem
tel. : (09) 267 75 36
e-mail :ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be

Gent, 11 augustus 2021

Geacht college

We hebben uw schrijven over het herwerkte voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevreedde woningen in kwetsbaar gebied' goed ontvangen. We verontschuldigen ons voor de plenaire vergadering van 27 augustus 2021. Het bestuur beslist het hiernavolgend advies uit te brengen.

Planinhoud

Het RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan de zonevreedde 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 een 90-tal zonevreedde woningen die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied opgenomen, deze zonevreedde woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Brakel.

Er was reeds een eerste plenaire vergadering over het voorontwerp RUP 'Zonevreedde woningen in kwetsbaar gebied' op 2 december 2019. Er werd een gedeeltelijk gunstig advies uitgebracht; volgende planopties werden ongunstig geadviseerd:

- de volledige bestemmingscategorie art. 6, waarbij bijkomende mogelijkheden gegeven worden aan woningen die gelegen zijn in VEN (23 woningen). Deze deelplannen dienen uitgesloten te worden uit het RUP.
- Een te ruime afbakening van en/of een categorisering die ruimtelijk niet aanvaardbaar is van een aantal woningen, zoals hierboven beschreven.

Het voorontwerp RUP 'Zonevreedde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied' is herwerkt, en wordt opnieuw voorgelegd voor advies.

./...

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^E 24, 5^E 25 en 6^E 2 geselecteerd.

De strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' bevat 4 ruimtelijke principes als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:

- Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid:
 - Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.
 - De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.
- Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik:
 - De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.
- Principe 3: Ecosysteemdiensten versterken:
 - Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.
- Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid:
 - Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.

./...

- Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Ter hoogte van de opgenomen deelplannen komen geen (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor.

Overeenstemming met het PRS, de strategische visie van de conceptnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

In het voorontwerp RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald voor alle woningen in Brakel die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Er worden daarbij 6 categorieën onderscheiden, en verder zijn er nog specifieke bepalingen voor woningen met cultuurhistorische waarde en woningen die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. In het RUP wordt gewerkt met overdrukbestemmingen, waarbij de onderliggende gewestplanbestemming behouden blijft. Met het RUP wil men de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vastleggen voor deze woningen en huiskavels.

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.

Opmerkingen op de voorgestelde categorisering en voorschriften:

Categorie 1: 'woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp'

Dit betreft woningen die onmiddellijk aansluiten op (landelijk) woongebied en die eigenlijk deel uitmaken van een kern of concentratie. Hier worden ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, o.m. uitbreiden tot 1000 m³, herbouwen, nevenfuncties.

Binnen deze categorie worden nu nog 15 woningen opgenomen. (De categorie van de cluster aan de Kroonstraat werd aangepast n.a.v. opmerkingen uit de eerste plenaire.)

Omdat het hier gaat om woningen die aansluiten bij de nederzettingsstructuur kan vanuit ruimtelijk oogpunt akkoord gegaan worden met de voorgestelde planopties.

Categorie 2: 'woning aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg'

In deze categorie worden 3 woningen opgenomen, die aansluiten op (landelijk) woongebied. Aan deze woningen worden dezelfde ontwikkelingsperspectieven toegekend als deze die opgenomen zijn in categorie 1 (zelfde voorschriften).

Voor de woning Fayte 96 werden in de eerste plenaire vergadering vragen gesteld bij de opname van deze woning in categorie 2. De contour van het plangebied is wel aangepast t.o.v. de vorige versie, maar omwille van de ligging van deze woning op de overgang tussen het woonlint en het VEN / habitatrichtlijngebied is vanuit ruimtelijk oogpunt een lagere categorie aangewezen (cat. 3).

./...

Categorie 3: 'woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 12 woningen opgenomen. Aan deze woningen worden ook ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, zijnde dezelfde als deze die voorzien zijn binnen categorie 1 en 2, met uitzondering van het toelaten van nevenfuncties.

Ter gelegenheid van de eerste plenaire vergadering werd de categorie 3 voor verschillende woningen in vraag gesteld. Er zijn beperkte aanpassingen doorgevoerd, maar voor volgende woningen kan vanuit ruimtelijk oogpunt nog steeds niet akkoord gegaan worden met het toekennen van een categorie 3:

- Boterhoek 65 : 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 habitatrichtlijngebied en VEN.
- Terkleppe 4: de woning ligt voor het grootste deel in natuurgebied, en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het perceel ligt volledig in habitatrichtlijngebied. De overige zonevrije woningen aan Terkleppe worden trouwens opgenomen in categorie 5.
- Hayestraat 10: omwille van de ligging deels in habitatrichtlijngebied en palend aan VEN kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met de voorgesteld categorie 3. Een categorie 5 (zoals voor Hayestraat 5) is aangewezen.

Categorie 4: 'woning gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur'

In deze categorie worden 5 woningen opgenomen. Deze woningen liggen ter hoogte van de natuurverbinding 5N9 uit het PRS.

De voorgestelde selecties en ontwikkelingsperspectieven zijn niet strijdig met het PRS.

Categorie 5: 'woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 34 woningen opgenomen. Deze woningen krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Voor verschillende locaties binnen deze categorie werden de afbakeningen aangepast n.a.v. opmerkingen in de eerste plenaire vergadering.

Een groot aantal deelzones zijn gelegen binnen habitatrichtlijngebied, bijgevolg dient nagegaan te worden of hier een passende beoordeling nodig is. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van ANB.

Categorie 6: 'woning gelegen in Vlaams Ecologisch Netwerk'

De gemeente Brakel wenst alle zonevrije woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied op te nemen in het RUP, ook deze woningen die gelegen zijn op de meest kwetsbare locaties. Zo worden 23 woningen opgenomen binnen de categorie 'art. 6: woning gelegen in VEN'. Ter gelegenheid van de eerste plenaire vergadering werd de opname van deze categorie in het RUP ongunstig geadviseerd, en werd voorgesteld deze woningen niet op te nemen in het RUP.

Er wordt geopteerd deze woningen toch te behouden in het RUP. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze woningen zijn wel ingeperkt t.o.v. de vorige versie, maar de opname van deze categorie woningen in het RUP blijft vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Het gaat immers 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. Een groot deel van deze woningen ligt bovendien ook in een zone met zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen. Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met de opname van deze categorie in het RUP.

./...

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.

Conclusie

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd.

In de huidige vorm worden volgende planopties ongunstig geadviseerd; deze kunnen in een latere fase aanleiding geven tot schorsing:

- de opname van de bestemmingscategorie art. 6 'woningen gelegen in VEN' (23 woningen). Deze deelzones dienen uitgesloten te worden uit het RUP.
- Een te ruime categorisering van een aantal woningen, die ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zoals hierboven beschreven.

In de hoop met deze opmerkingen een constructieve bijdrage te leveren, groeten wij u vriendelijk,

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier de bevoegde Gedeputeerde

Mark Cromheecke An Vervliet
directeur

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.

DEPARTEMENT OMGEVING

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

College van Burgemeester en Schepenen
Marktplaats 1
9660 BRAKEL

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

Betreft: BRAKEL, gemeentelijk RUP "Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied" : advies 1/4/2021

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de overleg van 1 april 2021 bezorg ik u hierbij mijn advies. Het voorontwerp van RUP beoogt het geven van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RUP wordt opgevat als een overdruk op de bestaande bestemming.

De gemeente Brakel is in zijn geheel 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 de verkeerde verwachtingen worden geschapen.

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. 94 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 echter niet ingegaan. We stellen voor dat de toelichtingsnota op dit punt wordt aangevuld. We wijzen de gemeente op het feit dat een later gewestelijk RUP de voorschriften van het gemeentelijk RUP kan opheffen.

De toelichtingsnota bouwt voort op de indeling van de zonevreemde woningen in het GRS. De zonevreemde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. We stellen vast dat aan de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied zeer ruime ontwikkelingsperspectieven worden gegeven die de bestaande mogelijkheden in ruime mate overstijgen. 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 kunnen wij beleidsmatig niet akkoord gaan met bijkomende mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie. We stellen voor om deze categorie van woningen uit het RUP uit te sluiten.

We stellen vast dat er afwijkingen optreden ten opzichte van het beleid zoals geformuleerd in het GRS. Deze worden verantwoord in de toelichtingsnota en vallen onder de lokale verantwoordelijkheid.

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.

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 door bij het goedkeuren van vergunningen of plannen of programma's.

De omzendbrief LNE/2015/2 (richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden en in effectief overstromingsgevoelige gebieden) beoogt via een correcte toepassing van artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid, vier doelstellingen, elk binnen een specifiek toepassingsgebied. Doelstelling 4 bepaalt dat in effectief overstromingsgevoelige gebied moet worden vermeden dat nieuwe harde bestemmingen worden vastgelegd in ruimtelijk uitvoeringsplannen.

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. 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 slechts mogelijkheden tot verbouwing kennen. Onbeperkt uitbreiden tot 1000 m³ en herbouw zijn bijgevolg onverantwoord. **Er zijn bijgevolg substantiële bezwaren tegen de indeling van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 27 en Teirlinckstraat 12 in categorie 1.**

Vele van de opgenomen woningen maken deel uit van VEN en/of habitatrictlijngebied waardoor de bepalingen van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu hier ten volle spelen. Voor de woningen gelegen in of in de nabijheid van habitatrictlijngebied geldt dat een passende beoordeling nodig is van zodra er een betekenisvolle aantasting kan zijn van de beschermde soorten of habitats. De passende beoordeling zal specifiek worden onderzocht door het agentschap voor Natuur en Bos. Zij geven in deze een bindend advies.

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 in 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 categorisering van deze woningen af te stemmen op de sectorale randvoorwaarden om geen verkeerde verwachtingen bij de eigenaars/bewoners te scheppen.**

Nader onderzoek van de huiskavels na het eerste plenaire overleg leidt ertoe dat op vlak van categorisering van de overige huiskavels volgende pijnpunten overblijven:

- De woning **Hayestraat 10** is bestemd als reservaatgebied. De woning ligt in habitatrictlijngebied en paalt aan VEN. De indeling van deze woningen in categorie 3 strookt niet met de beperkte draagkracht van het gebied. Een categorisering van deze woning in categorie 5 is aangewezen.
- De woning **Terkleppe 4** ligt ter hoogte van de grens natuurgebied met landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woning ligt in habitatrictlijngebied dat ook deels effectief overstromingsgevoelig is. De aansluiting bij de nederzettingsstructuur is niet van die aard om die woningen mogelijkheden te geven die thuishoren in categorie 3 terwijl de andere woningen in Terkleppe ingedeeld worden in categorie 5. Een indeling van de woning Terkleppe 4 onder categorie 5 is eerder aangewezen.
- 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 waardoor een indeling in categorie 5 aangewezen is.
- Woning **Fayte 96** paalt zowel aan VEN als habitatrictlijngebied. De woning wordt ingedeeld in categorie 2 terwijl de nabijgelegen woning Fayte 98 wordt ingedeeld in categorie 5. De woning Fayte 96 paalt ook aan een zoekzone in het habitatrictlijngebied. De aansluiting bij de nederzettingstructuur is niet van die aard om die woning mogelijkheden te

geven die huishouren in categorie 2. De aansluitende lintbebouwing is immers gericht naar een andere weg. Naar aanleiding van de besprekingen op het vorige plenair overleg kan akkoord worden gegaan met een indeling in categorie 3.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke en de agrarische structuur, de nederzittingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren (dat is de wisselwerking tussen de fysieke dragers en de menselijke activiteiten) resulteert in een specifiek landschap. De onderlegger van deze structuren is het fysiek 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 eerste 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. De gemeente focust daarbij op woningen die gelegen zijn in een zone die zeer gevoelig is voor grondverschuivingen. Naast de 9 woningen die gelegen zijn in categorie 6 liggen er 11 woningen uit een andere categorie in een zone met zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen (CAT 3: Boterhoek 59, Kleine Gastenhoek 5, Leberg 14, CAT 4: Bijstierstraat 1 en 2, Miegelweg 1, CAT 5: Ijskelderweg 2, Kanakkendries 5 en 7 en 10, Kulkadetstraat 6).

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. Ook zones met een hoge of zelfs matige gevoeligheid kunnen daarbij niet worden genegeerd alsook reeds gekarteerde grondverschuivingen. De oplossing die de gemeente naar voor schuift, m.n. het voeren van een uitgebreid geotechnisch onderzoek bij elke bouwvraag verschuift het probleem naar de vergunningsverlening. Het is aangewezen om tijdens het planproces reeds te onderzoeken wat de gevolgen zijn van het verzekeren van bijkomende bouw mogelijkheden voor woningen in zones die gevoelig zijn voor grondverschuivingen. De vraag rijst of er hiervoor wel milderende maatregelen mogelijk zijn. Het tot nu toe aangeleverde onderzoek is onvoldoende om hieruit conclusies te trekken.

Op heden ontbreekt ook een ontheffing tot planMER. Het RUP kan slechts voorlopig worden vastgesteld op het moment dat het team MER heeft beslist dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

De technisch-juridische uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften stemt tot nadenken:

- Een rechtstreekse verwijzing in de stedenbouwkundige voorschriften naar wetenschappelijk kaartmateriaal dat niet in het grafisch plan is verwerkt, kan voor juridische problemen zorgen (effectief overstromingsgevoelig gebied, risicozone voor overstromingen, gebied voor grondverschuivingen, ...). Minstens moet in de stedenbouwkundige voorschriften worden aangegeven welke van de woningen op het plan gelegen zijn in elk van deze gebieden. (Hetzelfde geldt in principe ook voor de woningen in VEN of habitatrichtlijngebied welke instrumenten zijn die voortvloeien uit andere regelgeving.)
- Er is geen definitie van huiskavel. De invoering van dit begrip heeft bovendien geen meerwaarde gezien voorschriften enkel van toepassing kunnen zijn binnen de plancontouren van het grafische plan.

- Algemeen kunnen voorschriften niet inhouden dat woningen worden herbouwd buiten de contouren van het grafisch plan. De 'verschuiving van woningen' om tegemoet te komen aan de ligging in belangrijke natuurgebieden, overstromingsgevoelige gebieden of gebieden gevoelig voor grondverschuivingen kan niet tot gevolg hebben dat buiten het plangebied (al dan niet in niet-ruimtelijk kwetsbaar gebied) een nieuwe woning wordt opgericht.
- De impact van voorschriften 0.9 (waterzuivering) op het effectieve vergunningenbeleid is niet 100 % duidelijk. De tabel moet worden vertaald in concrete randvoorwaarden zodat bij elke woning duidelijk is welke randvoorwaarden er moeten worden gehanteerd.
- Het artikel 'herstelwerken' mag niet verward worden met 'herbouwen'. De juridische betekenis uit de VCRO moet worden gebruikt.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP kan geen verplichte adviesvraag worden opgelegd. Dit is een voorrecht dat cfr. de VCRO enkel toekomt aan de Vlaams Regering.
- Er is niet onderzocht of in dit RUP landbouwbedrijven voorkomen die onrechtmatig naar woningen zijn omgevormd noch of er nog actieve landbouwbedrijven deel van uitmaken. Het is aangewezen om dit aspect verder te onderzoeken.

Conclusie:

Het RUP zonevremde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied in de gemeente Brakel is slechts op een aantal punten voldoende aangepast na de eerste plenaire vergadering. We vragen om het plan opnieuw te evalueren in het licht van bovenstaande bemerkingen. Er wordt in het bijzonder voorbehoud gemaakt voor:

- Het opnemen van de woningen die ingedeeld zijn in categorie 6.
- De mogelijkheid tot herbouw en/of substantiële uitbreiding van woningen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied of van woningen die gelegen zijn in een zone die gevoelig is voor grondverschuivingen. Het voorschrift waarbij wordt toegelaten dat woningen op een andere locatie worden herbouwd zonder duidelijke locatie is juridisch onmogelijk.
- Het voorstel van categorisering van de woningen Hayestraat 10, Terkleppe 4, Boterhoek 65 en Fayte 96.

Voor het departement,

Francis Beosiére,
Adj. van de directeur

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 73
9000 GENT

Aan het gemeentebestuur van Brakel

T 09 276 20 30

aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be

uw kenmerk

RUP_45059_214_00005_00001

vragen naar/e-mail

Delphine de Hemptinne
Aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be

ons kenmerk*

21-205285

telefoonnummer

09/276 20 24

bijlagen

datum

zie ondertekening

Betreft: RUP zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied te Brakel

Geachte mevrouw

Geachte heer

Ten gevolge van een eerder ongunstig advies, is de toelichtingsnota herwerkt en aangevuld en wordt deze opnieuw voorgelegd aan de verschillende instanties.

In dit document is er gewerkt met de biologische waarderingskaart (BWK), gepubliceerd in 2014. Dit is een verouderde versie, de vegetaties opgenomen in deze kaart werden een twintigtal jaar geleden gekarteerd en zijn dus niet meer actueel. De laatste jaren (hoofdzakelijk in 2018) werden de speciale beschermingszones thv Brakel opnieuw gekarteerd en zijn deze aanpassingen gepubliceerd in de versie van 2020. Om een goed beeld te hebben op de aanwezige natuurwaarden is het noodzakelijk om met deze recente gegevens te werken. De kaarten en tabellen moeten in de bundel geactualiseerd worden. In deze laatste versie werden de biologische waarderingskaarten niet aangepast, zodat er geen gebruik wordt gemaakt van de meest recente versie van de BWK voor deze gemeente. Ook de kaart met de Europese habitats moet opgenomen worden in de bundel (zie geopunt Natura 2000 habitatkaart met de kaartlabels).

Passende beoordeling

Op 23 april 2014 heeft de Vlaamse Regering de habitatrichtlijngebied 'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' aangewezen als Speciale Beschermingszone. Hierbij zijn de instandhoudingsdoelstellingen ook vastgelegd. De soorten en habitats zijn dus niet langer aangemeld, maar aangewezen, waarbij hiervoor telkens doelen moeten gehaald worden en deze ook regelmatig naar Europa moeten gerapporteerd worden.

Een passende beoordeling moet het effect niet toetsen aan de huidige situatie, dus of het RUP slechts een beperkt effect heeft tov de huidige situatie, maar wel tot het halen van de instandhoudingsdoelstellingen. Zo leest men in het BVR betreffende de aanwijzing van speciale beschermingszones en de vaststelling van instandhoudingsdoelstellingen artikel 11:

§ 1. Vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen voor Europees te beschermen gebieden zijn, voor de administratieve overheden, bindend bij :

1° het nemen van beslissingen, in uitvoering van artikel 36ter, § 1 en § 2 van het decreet;

2° het nemen van beslissingen of het verlenen van advies in uitvoering van artikel 36ter, § 3 tot en met § 6 van het decreet;

Zo is het niet voldoende om aan te geven dat het RUP een bestendiging van een bestaande toestand inhoudt zodat het effect op verstoring, op kwaliteit van water en de soorten die er tot doel zijn gesteld, beperkt zijn, maar moet afgetoetst worden aan de instandhoudingsdoelstellingen.

Geluids- en lichtverstoring

Dit RUP zal geen bijkomende verstoring veroorzaken, wel de bestaande verstoring in stand houden. Gezien het enkel om wonen gaan, wordt deze verstoring niet als 'significant' omschreven.

Als milderende maatregel wordt in de stedenbouwkundige voorschriften beperkingen opgelegd omtrent verlichting.

Kwaliteit van oppervlakte- en grondwater

Op p 129 wordt beschreven dat het zoneringsplan van de VMM aangeeft dat 32 woningen in habitatrichtlijngebied moeten voorzien worden van een IBA. Deze zouden geplaatst worden in 2017 of 2021. De IBA's worden geplaatst en onderhouden door Farys. 18 woningen zijn gelegen in collectief te optimaliseren gebied, waarvan de aanleg is voorzien in 2017 en 2021. In tabel 36 wordt per woning aangegeven welke de stand van zaken is omtrent riolering/IBA. Bij tien woningen, voornamelijk gelegen in categorie 5, is nog niet duidelijk wanneer ze zullen aangesloten worden op een rioleringsnetwerk. Aangeven dat de problematiek van het afvalwater slechts van tijdelijke aard is, volstaat niet om dit te aanvaarden en te beschrijven als 'niet significant'. De huidige situatie mag niet bestendigd worden, deze moet aanzienlijk verbeterd worden; de instandhoudingsdoelstellingen moeten gerealiseerd worden en België moet hierover om de 6 jaar rapporteren aan Europa.

Het lozen van huishoudelijk afvalwater heeft wel effectief een zeer nefast effect op de tot doel gestelde soorten, zoals beekprik en rivierdonderpad. Beide soorten zijn ook zeer typisch voor de bovenlopen van de Zwalm. Rivierdonderpad en beekprik overleven enkele in zuiver water (zuurstofgehalte > 8 mg/l, maximale temperatuur < 21°C) en in een structuurrijke waterloop met een zandige of stenige bodem.

Bij de algemene voorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften (0.9) is een tabel opgenomen met de verschillende mogelijkheden.

Opvallend is dat sommige woningen volgens deze tabel geen omgevingsvergunning kunnen aanvragen (rood), terwijl ze hoofdzakelijk opgenomen zijn in categorie 5. Uit de aanvullende tekst blijkt dat hiervan toch kan afgeweken worden.

Beter sluitend is dat voor alle woningen opgenomen in dit RUP bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden (met een bewijs van de rioolbeheerder) dat het afvalwater gezuiverd wordt, hetzij in een zuiveringsinstallatie van Aquafin, hetzij door een IBA. Dit voorschrift zou effectief kunnen leiden tot een verbetering van de waterkwaliteit.

Verdroging van habitats of leefgebieden van soorten

In dit paragraaf is onderzocht welke woningen (60) aangesloten zijn op het waternet en welke woning een geregistreerde grondwaterwinning heeft. Er zijn milderende maatregelen voorgesteld, zoals het voorzien van een voldoende grote regenwaterput.

Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning zal voor de woningen zonder aansluiting het volgende moeten verduidelijkt worden

- ✓ locatie grondwaterwinning
- ✓ opgepompt jaarlijks volume
- ✓ mogelijk verdrogend effect op omgeving.

Conclusie

Na een bespreking en beschrijving van 15 bladzijden wordt geconcludeerd dat het effect van dit RUP beperkt is: *'impact op de verspreiding van soorten en populaties is nagenoeg verwaarloosbaar en net als de potentiële impact op de vitale factoren en het functioneren van de Speciale Beschermingszone als ecosysteem'.*

Iedere woning op zich zal een (beperkte) verstoring en een (beperkt) negatief effect hebben op omliggende habitats en/of waterlopen in de omgeving.

Er wordt nergens afgetoetst in welke mate het RUP de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen hypothekeert. Dit laatste moet nog aangevuld worden.

Deze paragraaf kan niet langer aanzien worden als een voortoets, hier is wel degelijk sprake van een passende beoordeling.

Verscherpte natuurtoets

Het natuurdecreet (art 26bis) geeft aan dat een verscherpte natuurtoets moet opgesteld worden om na te gaan of een activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Het opmaken van een verscherpte natuurtoets voor dit RUP is dus juridisch niet noodzakelijk. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in of in de omgeving van een VEN-gebied zal dus steeds een verscherpte natuurtoets moeten opgesteld worden, waarbij wordt afgetoetst in welke mate die concrete activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

Om eventuele effecten op fauna te beperken of uit te sluiten, worden planondersteunende maatregelen voorgesteld in de stedenbouwkundige voorschriften omtrent verlichting, verharding, afscheiding, vertuining...

Woningen in of grenzend aan VEN

Bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften wordt onder par 0.7 een voorschrift opgenomen voor woningen gelegen in of grenzend aan VEN-gebied.

Voor de percelen die gelegen zijn in of grenzen aan VEN werd in het advies op de startnota en ook bij de eerste plenaire vergadering aangegeven dat er een groenbuffer moet aangeplant worden op de huiskavel. Deze is minimaal 5 tot 10 meter breed en moet aangeplant worden met inheemse soorten. Deze voorwaarde wordt opgenomen bij de algemene bepalingen en wordt beperkt tot 'minimum 5 meter' tenzij voor de woning aan de Boterhoek 65. Deze voorwaarde werd dus tot een minimum gereduceerd. Er moet echter een 10 meter brede groenbuffer aangeplant worden op de huiskavel waar de ruimte het toelaat, dit wil zeggen waar er nog geen bestaande en vergunde/vergund geachte constructie (woningen, garage, tuinhuis, terras...) staat. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een activiteit op een perceel in of grenzend aan VEN moet op een inrichtingsplan de groenbuffer ingetekend staan, met de inheemse soorten die worden aangeplant. Dit inrichtingsplan moet door het ANB goedgekeurd worden. De groenbuffer moet aangeplant worden ten laatste het plantseizoen volgend op de aanvang van de werken.

Uit de aangeleverde verscherpte natuurtoets wordt aangegeven dat de bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden 'geen significante bijkomende verstoring' veroorzaakt of 'een beperkte negatieve impact' zal hebben op de VEN-gebieden. Gezien, er geen schadedrempel van toepassing bij VEN is (het project heeft onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied of heeft dat niet), kan men oordelen 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.

Afbakening locaties en categorie

In het advies van november 2019 werd aangedrongen om bij meerdere locaties de opname in het RUP te beperken tot het bebouwd perceel of om de categorie aan te passen.

Dit werd overal nauwkeurig gedaan, met uitzondering van de woning aan de Hayestraat 10. Bij de vorige afbakening (2019) werden de percelen 469f en 470f opgenomen in het RUP, in de huidige afbakening zit het volledige perceel 469f (met woning) en deel van perceel 470f en 471d. De afbakening komt niet overeen met kadastrale percelen, wel met de lijn van het terras achter de woning, ondertussen is gebleken dat deze niet vergund is.

Volgende woningen in categorie 3 moeten opgenomen worden in categorie 5 gezien het op die locaties niet verantwoord is om uitbreidingsmogelijkheden te geven tot 1000m³:

- ✓ Hayestraat 10 : - perceel 469f (woning) is nagenoeg volledig gelegen in reservaatgebied,
 - Volledig gelegen in habitatrichtlijngebied
 - Is uitgesneden uit VEN
 - Grenst niet aan woonkorrel of woonlint
- ✓ Terkleppe 4: - de helft van het woonperceel is gelegen in natuurgebied, overige in landschappelijk waardevol agrarisch gebied
 - Volledig gelegen in habitatrichtlijngebied, met geschikte locaties voor bosuitbreidingen in functie van instandhoudingsdoelstellingen
 - VEN-gebied in onmiddellijke omgeving

- Perceel gelegen langs Terkleppebeek, ligt in effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied en staat ingetekend als recent overstroomd gebied
- ✓ Boterhoek 65: - de helft van het woonperceel is gelegen in natuurgebied, het overige in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en sluit niet aan bij landelijk woongebied of woonkern
- perceel grotendeels gelegen in habitatrichtlijngebied, met geschikte locaties voor bosuitbreiding in functie van de instandhoudingsdoelstellingen
- perceel deels in VEN-gebied

Categorie 6:

In deze toelichtingsnota worden afgelegen woningen en woningen gelegen in het VEN-gebied opgenomen in categorie 6. Hierbij wordt boven op de basisrechten voor de zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied de mogelijkheid gegeven om een bouwschil toe te laten in functie van isolatie en de vloerpeil beperkt te verhogen. Een verdere uitbreiding van gebouwen, hoe beperkt ook, is gezien de verspreide locatie en ligging in VEN-gebied niet verantwoord. Deze categorie kan niet opgenomen worden in het RUP.

CONCLUSIE:

Het RUP is ten opzichte van de versie uit november 2019 grondig bijgewerkt en aangevuld.

Op basis van de aangeleverde informatie is het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos 2-ledig:

Volgende punten worden **ongunstig** geadviseerd:

- onderbrengen van de woningen Hayestraat 10, Terkleppe 4 en Boterhoek 65 in categorie 3, deze kunnen enkel een gunstig advies krijgen indien ze worden ondergebracht in categorie 5.
- de woningen in categorie 6 kunnen niet opgenomen worden in het RUP en moeten voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de VCRO voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied

Alle punten, muv bovenstaande, worden **gunstig geadviseerd onder volgende voorwaarden:**

- de informatie uit de biologische waarderingskaart wordt geactualiseerd met de gegevens van de BWK 2020
- de kaartenbundel wordt aangevuld met kaarten met de aanwezige habitats (geopunt) en de terreinen die gevoelig zijn voor grondverschuivingen (Databank ondergrond Vlaanderen)
- de passende beoordeling moet verder afgewerkt worden en er moet geconcludeerd worden in welke mate dit RUP de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen hypothekeert of niet.
- in de passende beoordeling wordt aandacht besteed aan het lozen van afvalwater en het effect ervan op waterkwaliteit en de populaties beschermd door Europa. Daarom moet bij de stedenbouwkundige voorschriften bij de algemene bepalingen voor alle woningen van dit RUP opgenomen worden dat bij een omgevingsvergunningsaanvraag beschreven wordt hoe het water gesaneerd wordt, via riolering in een RWZI of in een IBA. Er kan geen omgevingsvergunning afgeleverd worden indien het water niet gesaneerd wordt.

- Voor de woningen die niet aangesloten zijn op leidingwater zal bij de aanvraag van een vergunning het volgende moeten verduidelijkt worden:
 - ✓ locatie grondwaterwinning
 - ✓ opgepompt jaarlijks volume
 - ✓ mogelijk verdrogend effect op omgeving.
- de verscherpte natuurtoets wordt verder aangevuld zoals hierboven beschreven.
- par.0.7 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangepast naar een 10 meter brede groenbuffer op de huiskavel waar de ruimte het toelaat,

Hoogachtend

Jeroen Nachtergaele

Afdelingshoofd Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies (AVES)

GEMEENTE BRAKEL – RUP ZONEVREEMDE WONINGEN IN KWETSBAAR GEBIED

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 27 augustus 2021

1 AANWEZIGEN

Op de plenaire vergadering van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied waren volgende vertegenwoordigers aanwezig (A) en verontschuldigd (V).

	Instantie	Vertegenwoordigd door
A	Gemeente Brakel	De heer Stefaan Devleeschouwer (burgemeester)
A	Gemeente Brakel	Mevr. Sabine Hoeckman (schepen Openbare werken en openbaar domein, mobiliteit)
A	Gemeente Brakel	De heer Jürgen De Mets (algemeen directeur)
A	Gemeente Brakel	Mevr. Ann De Ruyck (omgevingsambtenaar)
A	Gemeente Brakel	De heer Koen Demeester (omgevingsambtenaar)
A	Departement Omgeving – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en-projecten	De heer Koen Grootaert
A	Agentschap Natuur en Bos	Mevr. Delphine de Hemptinne
A	Departement Landbouw en Visserij	Mevr. Katrien Janssen
V	Provincie Oost-Vlaanderen – Afdeling Ruimtelijke Planning	Mevr. Ria Van Peteghem
V	InterGecoro Brakel-Horebeke	De heer Alain Verhelst (voorzitter)
V	Vlaamse Milieumaatschappij	/
V	Departement Mobiliteit en Openbare Werken	/
V	Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen	/
V	Agentschap Onroerend Erfgoed	/
V	Agentschap Wonen-Vlaanderen	/
A	SOLVA	De heer Fabian Debeer (verslaggever)

2 AANGESCHREVEN ADVIESINSTANTIES & REACTIE

Instantie	Reactie
1 Departement Omgeving – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en-projecten	Digitaal advies d.d. 24/08/2021
2 Agentschap Natuur en Bos	Digitaal advies d.d. 26/08/2021
3 Provincie Oost-Vlaanderen – Afdeling Ruimtelijke Planning	Digitaal advies d.d. 23/08/2021
4 Gecoro Brakel	Digitaal advies d.d. 11/08/2021
5 Departement Landbouw en Visserij	Digitaal advies d.d. 12/08/2021
6 Vlaamse Milieumaatschappij	Digitaal advies d.d. 11/08/2021
7 Departement Mobiliteit en Openbare Werken	Digitaal advies d.d. 19/08/2021
8 Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen	/
9 Agentschap Onroerend Erfgoed	/
10 Agentschap Wonen-Vlaanderen	/

3 BESPREKING ADVIEZEN

De schriftelijk ontvangen adviezen worden overlopen en ter zitting besproken. De aanwezige vertegenwoordigers lichten hun advies ter zitting toe. Alle adviezen zijn integraal terug te vinden in bijlage.

3.1 DEPARTEMENT OMGEVING – AFDELING GEBIEDSONTWIKKELING, OMGEVINGSPLANNING EN -PROJECTEN

In antwoord op uw uitnodiging voor het overleg van 1 april 2021 bezorg ik u hierbij mijn advies. Het voorontwerp van RUP beoogt het geven van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RUP wordt opgevat als een overdruk op de bestaande bestemming.

De gemeente Brakel is in zijn geheel 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 de verkeerde verwachtingen worden geschapen.

BESPREKING

Solva: De beoordeling of een bestaande woning al dan niet hoofdzakelijk vergund is, gebeurt op het ogenblik van de behandeling van een vergunningsaanvraag. In de stedenbouwkundige voorschriften werd het volgende opgenomen:

“De voorschriften van dit RUP hebben enkel betrekking op bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte niet-verkrotte woningen. Het voldoen aan deze voorwaarden wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen, uitbreiden of, indien het recent afgebroken zonevreemde woningen betreft of herstelwerken bij vernietiging of beschadiging door vreemde oorzaak, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.”

Daarnaast werd bovenstaande eveneens in de toelichtingsnota hoofdstuk 1.3. “Doelstelling” verwerkt:

“Niet hoofdzakelijk vergunde of niet vergund geachte woningen kunnen geen toepassing maken van voorliggend RUP.”

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. 94 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 echter niet ingegaan. We stellen voor dat de toelichtingsnota op dit punt wordt aangevuld. We wijzen de gemeente op het feit dat een later gewestelijk RUP de voorschriften van het gemeentelijk RUP kan opheffen.

BESPREKING

Departement Omgeving: Er zijn zones waar Vlaanderen overweegt om een gewestelijk RUP op te maken en er zijn enkele doestellingen aan gekoppeld. We vinden het ook belangrijk dat jullie de doelstellingen mee bekijken en de impact van dit plan mee evalueren.

De toelichtingsnota bouwt voort op de indeling van de zonevreemde woningen in het GRS. De zonevreemde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. We stellen vast dat aan de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied zeer ruime ontwikkelingsperspectieven worden gegeven die de bestaande mogelijkheden in ruime mate overstijgen. 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 kunnen wij beleidsmatig niet akkoord gaan met bijkomende mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie. We stellen voor om deze categorie van woningen uit het RUP uit te sluiten.

BESPREKING

Departement Omgeving: Wij zouden toch willen voorstellen om deze cat. 6 definitief uit het plan te sluiten.

De VCRO heeft vandaag de dag deze woning een aantal rechten. In de toekomst kan de VCRO wijzigen. Indien je nu deze voorschriften opneemt conform de VCRO zal het RUP bij een eventuele

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.

Agentschap Natuur en Bos: Door het bijkomend creëren van ontwikkelingsmogelijkheden zullen deze woningen nog lang(er) bestendig kunnen worden.

Solva: De woningen werden (naast de verstrengde voorschriften) enkel voor de volledigheid opgenomen in voorliggend RUP zonder bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. De woningen krijgen dus geen extra ontwikkelingsmogelijkheden. Initieel was de cat. 6 bedoelt om woningen gelegen in VEN-gebied in deze categorie te stoppen. Echter merken we op dat Donkerstraat 11, Kulkadetstraat 4, Laaistok 6, Lobe 9, Pottenberg 21 en Trimpont 14 niet gelegen zijn in VEN-gebied. De opname kwam op vraag van Agentschap Natuur en Bos omdat deze woningen zeer geïsoleerd gelegen zijn.

Departement Omgeving: We 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 hoeft ze niet per se op te nemen. Dit maakt het plan ook lichter.

VERWERKING

Categorie 6 wordt uit het RUP geschrapt. In de toelichtingsnota wordt verduidelijkt waarom de woningen niet opgenomen werden. Bijkomstig wordt gemotiveerd waarom de 6 woningen die niet gelegen zijn in VEN-gebied ook uit het RUP gesloten zijn. De woningen worden enkel voor de volledigheid opgenomen in voorliggend toelichtingsnota tot en met hoofdstuk 8 Decretale bepalingen. De woningen worden niet opgenomen in het hoofdstuk 9 Screening van de plan-MER-plicht aangezien ze geen onderdeel vormen van het definitief vastgesteld RUP.

We stellen vast dat er afwijkingen optreden ten opzichte van het beleid zoals geformuleerd in het GRS. Deze worden verantwoord in de toelichtingsnota en vallen onder de lokale verantwoordelijkheid.

BESPREKING

Solva: Dit werd reeds gemotiveerd in het hoofdstuk 7 “Afwijken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan”.

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.

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 door bij het goedkeuren van vergunningen of plannen of programma's.

De omzendbrief LNE/2015/2 (richtlijnen voor de toepassing van de watertoets voor de vrijwaring van het waterbergend vermogen in signaalgebieden en in effectief overstromingsgevoelige gebieden) beoogt via een correcte toepassing van artikel 8 van het decreet integraal waterbeleid, vier doelstellingen, elk binnen een specifiek toepassingsgebied. Doelstelling 4 bepaalt dat in effectief overstromingsgevoelige gebied moet worden vermeden dat nieuwe harde bestemmingen worden vastgelegd in ruimtelijk uitvoeringsplannen.

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. 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 slechts mogelijkheden tot verbouwing kennen. Onbeperkt uitbreiden tot 1000 m³ en herbouw zijn bijgevolg onverantwoord. **Er zijn bijgevolg substantiële bezwaren tegen de indeling van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 27 en Teirlinckstraat 12 in categorie 1.**

BESPREKING

Departement Omgeving: De ontwikkelingsmogelijkheden laten toe dat deze woningen gaan herbouwen, uitbreiden, ... Eigenlijk vinden we dit niet verantwoord.

Gemeente Brakel: Op vandaag zijn er toch mogelijkheden om een woning te realiseren in effectief overstromingsgevoelig gebied. Is het voldoen aan de watertoets niet voldoende als beoordelingsgrond?

Departement Omgeving: De watertoets is er voor bouwgronden toch de kans te geven om een woning te voorzien. Dit gaat over woningen in natuurgebied. Hier kan men de vraag stellen of de uitbreidingsmogelijkheden ruim moeten zijn. Op lange termijn moeten we pleiten naar een uitdoofscenario waarbij we herbouw niet meer toelaten op deze locatie.

Solva: Rekening houdend met de gangbare bouwvrije afstanden tot de perceelsgrenzen, bouwdiepte en opgelegde voorschriften die de wateroverlast dienen te beperken lijkt het ons twijfelachtig dat er zich nog veel ontwikkelingsmogelijkheden zullen zijn voor de woningen in de Oude Blekerijstraat. Onze opgelegde voorschriften in de algemene bepalingen 0.6 van de stedenbouwkundige voorschriften laat ook niet toe dat er enige vorm van impact is zolang de zone gekenmerkt is als effectief overstromingsgevoelig gebied. Tevens moeten we benadrukken dat we uitgaan van karteringen die in de toekomst nog kunnen veranderen.

Departement Omgeving: Men kan zich de vraag stellen waarom deze zone als effectief overstromingsgevoelig gebied is aangeduid. Indien dit een valleigebied is, is de kans groot dat er zich in te toekomst nog meer problemen stellen.

Gemeente Brakel: In 2014 werd de Dorrebeek omgelegd. Voor 2014 was er daadwerkelijk wat wateroverlast in dit gebied. Sindsdien zijn er geen problemen meer met wateroverlast.

Solva: Teirlinckstraat 12 betreft een groot pand (>1000 m³) die voornamelijk in woongebied gelegen is en voor een klein deel in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Het RUP laat uitbreidingen toe tot 1000 m³. Op vandaag is de woning veel groter dan 1000 m³ waardoor we met ons RUP de huidige ontwikkelingsmogelijkheden gaan inperken. We kunnen zelfs de vraag stellen of we deze woning wel hoeven mee te nemen. Het overgrote deel van deze woning ligt namelijk binnen woongebied.

Departement Landbouw en Visserij: We vragen om deze woning te schrappen uit dit RUP. De achterliggende percelen snijden nog verder in in het agrarisch gebied. Daarnaast zit in de gebouwen op vandaag een schrijnwerkerij wat geen toelaatbare zonevrije functiewijziging is in agrarisch gebied. Het achterliggende onbebouwd perceel (570B2) werd eveneens meegenomen.

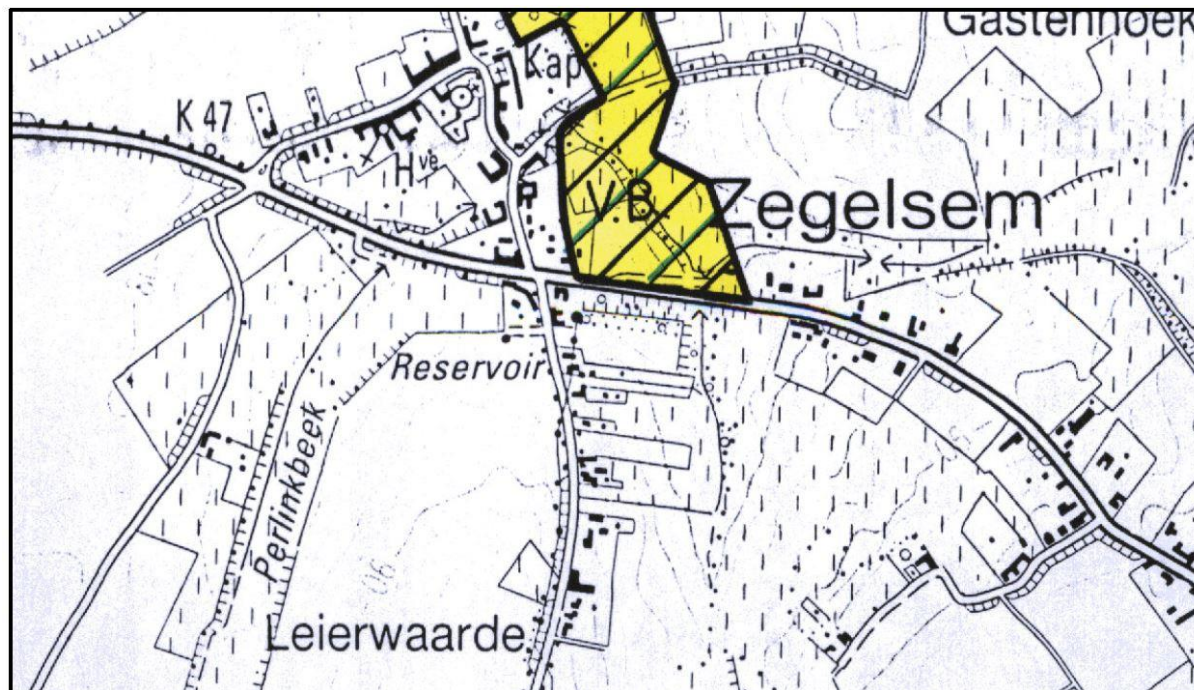
Agentschap Natuur en Bos: Het achterliggende onbebouwd perceel (570B2) zou eventueel kunnen worden uitgesloten uit het RUP. Dan is het nog perceel 570A2 waarover kan getwijfeld worden wat de correcte bestemming is. Een origineel van het gewestplan kan hierover meer duidelijkheid bieden.

Departement Omgeving: Het belangrijkste is hoe er omgegaan wordt met de overstromingsgevoeligheid. Wij pleiten om milieu technische reden om de mogelijkheden in te korten. Dit komt terug bij de grondverschuivingsgevoeligheid.

VERWERKING

Uit het origineel van het gewestplan en de gewestplan wijziging kan afgeleid worden dat Teirlinckstraat 12 en Oudenaardsestraat 110 niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn. De grens met het ruimtelijk kwetsbaar gebied ligt op $\pm 50\text{m}$ vanaf de rooilijn van de Teirlinckstraat. Het gewestplan raadpleegbaar via Geopunt geeft in dat opzicht voor een volledig stuk van de Teirlinckstraat een vertekend beeld. Bijgevolg is de opname in voorliggend RUP niet meer relevant. De woningen worden verplaatst naar tabel 5 “Uitgesloten zonevreemde woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied” van de toelichtingsnota.





In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Nederaalbeek' (MB. 05/04/2018, grondgebied gemeente Maarkedal) werd voor het waterbergend vermogen van rivieren en beekvalleien niet te doen afnemen extra bepalingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het voorschrift gaat als volgt:

“De in artikel ... tot ... genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doet afnemen.”

In de plan-MER-screening werden volgende effecten beoordeeld:

“Het herbestemmen naar [...] impliceert op zich geen wijzigingen op het waterregime, het oppervlaktewater of het grondwater. Alle stedenbouwkundige vergunningsaanvragen dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de buffering, infiltratie en hergebruik van hemelwater. Het vergunningverlenend bestuursorgaan zal elke beslissing onderwerpen aan een watertoets. Indien nodig zullen op dat niveau bijkomende remediërende of compenserende maatregelen opgelegd kunnen worden.”

In de stedenbouwkundige voorschriften werd naast de reeds bestaande algemene bepalingen 0.6 het voorschrift van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Nederaalbeek' (MB. 05/04/2018, grondgebied gemeente Maarkedal) eveneens verwerkt als volgt:

“De voorschriften van dit RUP kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doet afnemen.”

De gemeente signaleerde tijdens de tweede plenaire vergadering dat met de omlegging van de Dorrebeek in 2014 een oplossing is geboden aan de waterproblematiek in de Oude Blekerijstraat. Daarnaast zitten de woningen opgenomen in het voorliggend RUP verweven tussen zonevreemde verkavelingen. In deze zonevreemde verkavelingen is het bouwen, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van de alleenstaande en gekoppelde eengezinswoningen mogelijk. De bouwdieptes laten

toe tot 15,00 m op het gelijkvloers en 12,00 m op de verdieping te bouwen. De hoogte is toegelaten tot maximum twee bouwlagen met een hellende bedaking. Er is eveneens de mogelijkheid tot het oprichten van afzonderlijke bijgebouwen, met één bouwlaag en een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40,00 m². Het contrast van ontwikkelingsmogelijkheden tussen de woningen opgenomen in voorliggend RUP en de aanpalende bouwmogelijkheden in de zonevremde verkavelingen is groot.

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. Ook uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan in de richting van de waterloop indien deze op of rond de huiskavel aanwezig is. Herbouw dient te gebeuren buiten effectief overstromingsgevoelig gebied. Naast de reeds bestaande algemene bepalingen 0.6 wordt eveneens het hier boven vermeld voorschrift van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vallei van de Nederaalbeek' (cfr. voorwaarde dat het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet afneemt) in de stedenbouwkundige voorschriften verwerkt. Rekening houdend met de geboden oplossing door omlegging van de Dorrebeek, het aanwezige grote contrast in ontwikkelingsmogelijkheden buiten de perimeter van het RUP en het ondervangen van de effecten door het opleggen van de stedenbouwkundige voorschriften blijft de opname in cat. 1 aangewezen.

Vele van de opgenomen woningen maken deel uit van VEN en/of habitatrichtlijngebied waardoor de bepalingen van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu hier ten volle spelen. Voor de woningen gelegen in of in de nabijheid van habitatrichtlijngebied geldt dat een passende beoordeling nodig is van zodra er een betekenisvolle aantasting kan zijn van de beschermde soorten of habitats. De passende beoordeling zal specifiek worden onderzocht door het agentschap voor Natuur en Bos. Zij geven in deze een bindend advies.

De impact van deze individuele woningen op habitatrichtlijngebied 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 in 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 habitatrichtlijngebied 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 categorisering van deze woningen af te stemmen op de sectorale randvoorwaarden om geen verkeerde verwachtingen bij de eigenaars/bewoners te scheppen.**

Nader onderzoek van de huiskavels na het eerste plenaire overleg leidt ertoe dat op vlak van categorisering van de overige huiskavels volgende pijnpunten overblijven:

- De woning **Hayestraat 10** is bestemd als reservaatgebied. De woning ligt in habitatrichtlijngebied en paalt aan VEN. De indeling van deze woningen in categorie 3 strookt niet met de beperkte draagkracht van het gebied. Een categorisering van deze woning in categorie 5 is aangewezen.

BESPREKING

Departement Omgeving: De woning die in de nabijheid ligt (Hayestraat 5) is toegewezen aan cat. 5. Het is volgens ons volstrekt onlogisch om Hayestraat 10 toe te wijzen aan cat. 3.

Gemeente Brakel: De Gecoro vond het onlogisch dat er woningen op zulke korte afstand een verschillende categorisering hebben. Daarom hadden ze voorgesteld om Hayestraat 5 in cat. 3 onder te brengen omdat dit dan meer aangesloten wordt op de bebouwing aan de oostzijde (Hayestraat 1-3).

Agentschap Natuur en Bos: We volgen de redenering van de Gecoro niet. Er kan moeilijk worden geoordeeld dat er aangesloten wordt op een woonkorrel. Er liggen diverse percelen tussen. Voor ons is het duidelijk dat Hayestraat 10 naar cat. 5 moet.

VERWERKING

Hayestraat 10 wordt verplaatst naar cat. 5.

- De woning **Terkleppe 4** ligt ter hoogte van de grens natuurgebied met landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woning ligt in habitatrichtlijngebied dat ook deels effectief overstromingsgevoelig is. De aansluiting bij de nederzettingsstructuur is niet van die aard om die woningen mogelijkheden te geven die thuishoren in categorie 3 terwijl de andere woningen in Terkleppe ingedeeld worden in categorie 5. Een indeling van de woning Terkleppe 4 onder categorie 5 is eerder aangewezen.

BESPREKING

Departement Omgeving: Het lijkt ons onlogisch om die ene woning een andere categorie te geven.

Solva: Het betreft een woning op de grens ruimtelijk kwetsbaar gebied – agrarisch gebied.

Departement Omgeving: Het ligt in habitatrichtlijngebied. Dit is Europees beschermde natuur. Er kunnen geen vergaande ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Je geeft er al meer dan in cat. 6. Men moet zich de vraag stellen wat toekomstgericht verantwoordt is ... en dan speelt dit habitatrichtlijngebied ten volle.

Agentschap Natuur en Bos: We mogen niet vergeten dat habitatrichtlijngebieden vergaande gevolgen hebben. In 2014 werden de instandhoudingsdoelstellingen goedgekeurd. Er zijn heel concrete doelen opgenomen die we om de 6 jaar moeten rapporteren aan Europa. Dat heeft consequenties. Het realiseren van een woning heeft een effect op het habitatrichtlijngebied.

Solva: Worden huiskavels meegenomen in de doelstellingen?

Agentschap Natuur en Bos: De habitatrichtlijngebieden zijn ruimer afgebakend dan de doelstellingen die we moeten halen. Daar kan wel wat in gespeeld worden. Wij hebben ruimte over. Bebouwing in een beschermd gebied heeft altijd een verstoring. Deze woning moet hier niet weg maar veel ontwikkelingsmogelijkheden bieden vinden we hier niet verantwoord.

Gemeente Brakel: Is het heropbouwen binnen deze huiskavel in het agrarische gebied mogelijk?

Departement Omgeving: Binnen langbouwgebied theoretisch wel met die verstande dat de regelgeving op natuurbehoud speelt. Men zal perceel gebonden gaan kijken wat de effecten zullen zijn. Agentschap Natuur en Bos zal daar een bindend advies op geven.

VERWERKING

Terkleppe 4 wordt verplaatst naar cat. 5.

- De woning **Boterhoek 65** ligt ter hoogte van de grens natuurgebied met landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De woning paalt aan VEN en habitatrichtlijngebied en ligt op het einde van een weg. Bijkomende uitbreidingsmogelijkheden voor deze woning kan een impact hebben op het achtergelegen VEN en habitatrichtlijngebied waardoor een indeling in categorie 5 aangewezen is.

BESPREKING

Departement Omgeving: De woning paart aan VEN-gebied en habitatrichtlijngebied. Als er vergaande uitbreidingsmogelijkheden zouden worden gegeven zou dit een effect kunnen hebben op deze gebieden. We suggereren voor cat. 5.

Solva: Volgens ons is deze woning reeds 1000 m³. Uitbreidingsmogelijkheden zullen er dus op vlak van bebouwing niet zijn. We merken ook op dat dit advies zeer streng is voor deze woning. De grens ligt door de woning. Ten opzicht van Boterhoek 59 wordt deze woning zeer streng behandeld. Daarnaast zou de woning (Boterhoek 65) kunnen herbouwd worden in agrarisch gebied.

Departement Omgeving: Ligt de volledige huiskavel volledig buiten VEN-gebied en habitatrictlijngebied?

Solva: Een deel van de huiskavel ligt binnen VEN-gebied en habitatrictlijngebied. De woning ligt wel niet in VEN-gebied en habitatrictlijngebied.

Departement Omgeving: Het advies is vooral gericht op de mogelijke vertuining en uitbreiding richting het habitatrictlijngebied.

Solva: We zijn daar aan tegemoet gekomen door ten opzichte van de eerste plenaire vergadering het westelijk perceel uit het deelgebied te halen.

Departement Omgeving: Ik denk dat als deze woning reeds 1000 m³ is en dat er terug iets gebeurd op dezelfde plaats dat er zich geen problemen zullen stellen. De vraag is wat er in die tuinzone gebeurd. Ik denk dat daar het probleem zich stelt.

Agentschap Natuur en Bos: Het perceel is volledig vertuind.

Solva: We stellen ons de vraag of de verplaatsing in het RUP naar een strengere categorie de vertuining zal tegenwerken. De verplaatsing zal de vertuining niet oplossen. We denken dat er eerder moet gehandhaafd worden. Echter kan de gemeente niet handhaven op vertuining.

Agentschap Natuur en Bos: Het is heel duidelijk dat het om een woning gaat van 1000 m³ die uit het habitatrictlijngebied is gesneden.

Departement Omgeving: Het is vooral de zorg dat de herbouw een impact zou hebben op deze zones. Binnen cat. 3 is heel wat mogelijk. Kan dit met randvoorwaarden opgelost worden of moeten we dit principieel beoordelen?

VERWERKING

Gezien de bezwaren op deze woning eerder van toepassing zijn op de vertuining wordt voorgesteld om deze woning in cat. 3 te houden. De verplaatsing van deze woning naar een strengere categorie zal de vertuining niet oplossen.

- Woning **Fayte 96** paalt zowel aan VEN als habitatrictlijngebied. De woning wordt ingedeeld in categorie 2 terwijl de nabijgelegen woning Fayte 98 wordt ingedeeld in categorie 5. De woning Fayte 96 paalt ook aan een zoekzone in het habitatrictlijngebied. De aansluiting bij de nederzettingstructuur is niet van die aard om die woning mogelijkheden te geven die thuishoren in categorie 2. De aansluitende lintbebouwing is immers gericht naar een andere weg. Naar aanleiding van de besprekingen op het vorige plenair overleg kan akkoord worden gegaan met een indeling in categorie 3.

BESPREKING

Departement Omgeving: De argumentatie op de vorige plenaire was dat deze woning aansluit op de nederzettingsstructuur. Deze nederzettingsstructuur situeert zich eerder aan de straatkant – andere kant. Anders bekeken sluit de woning aan op deze straat. Vandaar dat ons advies ten opzichte van de vorige plenaire vergadering is gemilderd. In plaats van cat. 2 kunnen we akkoord gaan met cat. 3.

Agentschap Natuur en Bos: We hebben deze locatie niet opgenomen in ons advies omdat we vinden dat het toch wat aansluit aan de bewoning langs de hoofdstraat. We volgen departement Omgeving.

VERWERKING

Fayte 96 wordt verplaatst naar cat. 3.

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 fysieke dragers en de menselijke activiteiten) resulteert in een specifiek landschap. De onderlegger van deze structuren is het fysiek 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 eerste 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. De gemeente focust daarbij op woningen die gelegen zijn in een zone die zeer gevoelig is voor grondverschuivingen. Naast de 9 woningen die gelegen zijn in categorie 6 liggen er 11 woningen uit een andere categorie in een zone met zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen (CAT 3: Boterhoek 59, Kleine Gastenhoek 5, Leberg 14, CAT 4: Bijstierstraat 1 en 2, Miegelweg 1, CAT 5: Ijskelderweg 2, Kanakkendries 5 en 7 en 10, Kulkadetstraat 6).

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. Ook zones met een hoge of zelfs matige gevoeligheid kunnen daarbij niet worden genegeerd alsook reeds gekarteerde grondverschuivingen. De oplossing die de gemeente naar voor schuift, m.n. het voeren van een uitgebreid geotechnisch onderzoek bij elke bouwaanvraag verschuift het probleem naar de vergunningsverlening. Het is aangewezen om tijdens het planproces reeds te onderzoeken wat de gevolgen zijn van het verzekeren van bijkomende bouw mogelijkheden voor woningen in zones die gevoelig zijn voor grondverschuivingen. De vraag rijst of er hiervoor wel milderende maatregelen mogelijk zijn. Het tot nu toe aangeleverde onderzoek is onvoldoende om hieruit conclusies te trekken.

BESPREKING

Departement Omgeving: De problematiek van grondverschuivingsgevoeligheid mag niet worden herleid naar de zeer gevoelige zones. Ook de matige gevoelige zone kunnen problematisch zijn. Er wordt terecht opgemerkt dat vele van deze woningen er meer dan 50 jaar staan zonder problemen te hebben. Echter gaat dit plan niet over wat er op vandaag staat, maar wat er in de toekomst kan gebeuren. Herbouwen betekend dat de woning wordt gesloopt, dat er funderingen worden gebouwd, sleuven getrokken, ... die een impact kunnen hebben op gronden lager gelegen. Anders dan overstromingsgevoeligheid is dit iets die niet kan of zal wijzigen. Met de woning 10 a 20 m op te schuiven kan deze problematiek niet worden opgelost. Er moet een duidelijk signaal zijn naar de bewoners dat herbouw niet meer aangewezen is.

Gemeente Brakel: Hoe kunnen we simuleren welke de impact kan zijn op deze gevoeligheid zonder duidelijk te weten wat de eigenaars in de toekomst concreet beogen?

Departement Omgeving: Op vandaag kunnen deze woningen verbouwen. Het RUP voorziet een uitbreiding van deze mogelijkheden. Bij deze uitbreiding kan de vraag gesteld worden of dit wel verantwoord is dat er bijkomende mogelijkheden worden geboden. Je kan de impact gaan onderzoeken. Je zou ook kunnen zeggen dat dit beleidsmatig niet verantwoord is om in deze zones te gaan herbouwen.

VERWERKING

Het advies van de hogere overheden werd bijgetreden. Herbouw in “zeer hoge” en “hoge” gevoelige gebieden wordt niet toegelaten. Binnen “matig” gevoelige gebieden werd herbouw nog toegelaten op voorwaarde dat blijkt uit een uitgebreid geotechnisch onderzoek dat er geen invloed zal optreden op vlak van grondverschuivingen.

Op heden ontbreekt ook een ontheffing tot planMER. Het RUP kan slechts voorlopig worden vastgesteld op het moment dat het team MER heeft beslist dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

BESPREKING

Departement Omgeving: Een plan-MER-ontheffing zegt dat er geen significante effecten zijn. Het is van belang om te weten of er significante effecten zijn.

De technisch-juridische uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften stemt tot nadenken:

- Een rechtstreekse verwijzing in de stedenbouwkundige voorschriften naar wetenschappelijk kaartmateriaal dat niet in het grafisch plan is verwerkt, kan voor juridische problemen zorgen (effectief overstromingsgevoelig gebied, risicozone voor overstromingen, gebied voor grondverschuivingen, ...). Minstens moet in de stedenbouwkundige voorschriften worden aangegeven welke van de woningen op het plan gelegen zijn in elk van deze gebieden. (Hetzelfde geldt in principe ook voor de woningen in VEN of habitatrichtlijngebied welke instrumenten zijn die voortvloeien uit andere regelgeving.)

BESPREKING

Solva: Gezien dit kaartmateriaal door de jaren heen kan wijzigen is bewust gekozen om deze niet te verwerken in het grafisch plan. De verwijzing naar kaarten zal nog bekeken worden.

- Er is geen definitie van huiskavel. De invoering van dit begrip heeft bovendien geen meerwaarde gezien voorschriften enkel van toepassing kunnen zijn binnen de plancontouren van het grafische plan.

VERWERKING

Zal worden aangepast naar “deelgebied binnen de perimeter van het RUP”.

- Algemeen kunnen voorschriften niet inhouden dat woningen worden herbouwd buiten de contouren van het grafisch plan. De ‘verschuiving van woningen’ om tegemoet te komen aan de ligging in belangrijke natuurgebieden, overstromingsgevoelige gebieden of gebieden gevoelig voor grondverschuivingen kan niet tot gevolg hebben dat buiten het plangebied (al dan niet in niet-ruimtelijk kwetsbaar gebied) een nieuwe woning wordt opgericht.
- De impact van voorschriften 0.9 (waterzuivering) op het effectieve vergunningenbeleid is niet 100 % duidelijk. De tabel moet worden vertaald in concrete randvoorwaarden zodat bij elke woning duidelijk is welke randvoorwaarden er moeten worden gehanteerd.
- Het artikel ‘herstelwerken’ mag niet verward worden met ‘herbouwen’. De juridische betekenis uit de VCRO moet worden gebruikt.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP kan geen verplichte adviesvraag worden opgelegd. Dit is een voorrecht dat cfr. de VCRO enkel toekomt aan de Vlaams Regering.

VERWERKING

Volgende vermelding wordt uit de stedenbouwkundige voorschriften gehaald:

“Aanvragen voor omgevingsvergunning voor woningen met cultuurhistorische waarde zullen ter advies worden voorgelegd aan de diensten bevoegd voor onroerend erfgoed.”

- Er is niet onderzocht of in dit RUP landbouwbedrijven voorkomen die onrechtmatig naar woningen zijn omgevormd noch of er nog actieve landbouwbedrijven deel van uitmaken. Het is aangewezen om dit aspect verder te onderzoeken.

Conclusie:

Het RUP zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied in de gemeente Brakel is slechts op een aantal punten voldoende aangepast na de eerste plenaire vergadering. We vragen om het plan opnieuw te evalueren in het licht van bovenstaande bemerkingen. Er wordt in het bijzonder voorbehoud gemaakt voor:

- Het opnemen van de woningen die ingedeeld zijn in categorie 6.
- De mogelijkheid tot herbouw en/of substantiële uitbreiding van woningen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied of van woningen die gelegen zijn in een zone die gevoelig is voor grondverschuivingen. Het voorschrift waarbij wordt toegelaten dat woningen op een andere locatie worden herbouwd zonder duidelijke locatie is juridisch onmogelijk.
- Het voorstel van categorisering van de woningen Hayestraat 10, Terkleppe 4, Boterhoek 65 en Fayte 96.

3.2 AGENTSCHAP NATUUR EN BOS

Ten gevolge van een eerder ongunstig advies, is de toelichtingsnota herwerkt en aangevuld en wordt deze opnieuw voorgelegd aan de verschillende instanties.

In dit document is er gewerkt met de biologische waarderingskaart (BWK), gepubliceerd in 2014. Dit is een verouderde versie, de vegetaties opgenomen in deze kaart werden een twintigtal jaar geleden gekarteerd en zijn dus niet meer actueel. De laatste jaren (hoofdzakelijk in 2018) werden de speciale beschermingszones thv Brakel opnieuw gekarteerd en zijn deze aanpassingen gepubliceerd in de versie van 2020. Om een goed beeld te hebben op de aanwezige natuurwaarden is het noodzakelijk om met deze recente gegevens te werken. De kaarten en tabellen moeten in de bundel geactualiseerd worden.

In deze laatste versie werden de biologische waarderingskaarten niet aangepast, zodat er geen gebruik wordt gemaakt van de meest recente versie van de BWK voor deze gemeente.

Ook de kaart met de Europese habitats moet opgenomen worden in de bundel (zie geopunt Natura 2000 habitatkaart met de kaartlabels).

VERWERKING

In de toelichtingsnota werd aangevuld met de recentste versie van 2020. Tevens werd de kaartenbundel geactualiseerd.

Passende beoordeling

Op 23 april 2014 heeft de Vlaamse Regering de habitatrichtlijngebied ‘Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen’ aangewezen als Speciale Beschermingszone. Hierbij zijn de

instandhoudingsdoelstellingen ook vastgelegd. De soorten en habitats zijn dus niet langer aangemeld, maar aangewezen, waarbij hiervoor telkens doelen moeten gehaald worden en deze ook regelmatig naar Europa moeten gerapporteerd worden.

Een passende beoordeling moet het effect niet toetsen aan de huidige situatie, dus of het RUP slechts een beperkt effect heeft tov de huidige situatie, maar wel tot het halen van de instandhoudingsdoelstellingen.

Zo leest men in het BVR betreffende de aanwijzing van speciale beschermingszones en de vaststelling van instandhoudingsdoelstellingen artikel 11:

§ 1. Vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen voor Europees te beschermen gebieden zijn, voor de administratieve overheden, bindend bij :

1° het nemen van beslissingen, in uitvoering van artikel 36ter, § 1 en § 2 van het decreet;

2° het nemen van beslissingen of het verlenen van advies in uitvoering van artikel 36ter, § 3 tot en met § 6 van het decreet;

Zo is het niet voldoende om aan te geven dat het RUP een bestendiging van een bestaande toestand inhoudt zodat het effect op verstoring, op kwaliteit van water en de soorten die er tot doel zijn gesteld, beperkt zijn, maar moet afgetoetst worden aan de instandhoudingsdoelstellingen.

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos: Het is effectief een passende beoordeling en geen voortoets meer.

VERWERKING

Deze aftoetsing werd nog toegevoegd aan de passende beoordeling. Daarnaast werd de passende beoordeling nog extra aangevuld met enkele nuances.

Geluids- en lichtverstoring

Dit RUP zal geen bijkomende verstoring veroorzaken, wel de bestaande verstoring in stand houden. Gezien het enkel om wonen gaan, wordt deze verstoring niet als 'significant' omschreven. Als milderende maatregel wordt in de stedenbouwkundige voorschriften beperkingen opgelegd omtrent verlichting.

Kwaliteit van oppervlakte- en grondwater

Op p 129 wordt beschreven dat het zoneringsplan van de VMM aangeeft dat 32 woningen in habitatrichtlijngebied moeten voorzien worden van een IBA. Deze zouden geplaatst worden in 2017 of 2021. De IBA's worden geplaatst en onderhouden door Farys. 18 woningen zijn gelegen in collectief te optimaliseren gebied, waarvan de aanleg is voorzien in 2017 en 2021. In tabel 36 wordt per woning aangegeven welke de stand van zaken is omtrent riolering/IBA. Bij tien woningen, voornamelijk gelegen in categorie 5, is nog niet duidelijk wanneer ze zullen aangesloten worden op een rioleringsnetwerk. Aangeven dat de problematiek van het afvalwater slechts van tijdelijke aard is, volstaat niet om dit te aanvaarden en te beschrijven als 'niet significant'. De huidige situatie mag niet bestendigd worden, deze moet aanzienlijk verbeterd worden; de instandhoudingsdoelstellingen moeten gerealiseerd worden en België moet hierover om de 6 jaar rapporteren aan Europa. Het lozen van huishoudelijk afvalwater heeft wel effectief een zeer nefast effect op de tot doel gestelde soorten, zoals beekprik en rivierdonderpad. Beide soorten zijn ook zeer typisch voor de bovenlopen van de Zwalm. Rivierdonderpad en beekprik overleven enkele in zuiver water (zuurstofgehalte > 8 mg/l, maximale temperatuur < 21°C) en in een structuurrijke waterloop met een zandige of stenige bodem.

Bij de algemene voorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften (0.9) is een tabel opgenomen met de verschillende mogelijkheden.

Opvallend is dat sommige woningen volgens deze tabel geen omgevingsvergunning kunnen aanvragen (rood), terwijl ze hoofdzakelijk opgenomen zijn in categorie 5. Uit de aanvullende tekst blijkt dat hiervan toch kan afgeweken worden.

Beter sluitend is dat voor alle woningen opgenomen in dit RUP bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet aangetoond worden (met een bewijs van de rioolbeheerder) dat het afvalwater gezuiverd wordt, hetzij in een zuiveringsinstallatie van Aquafin, hetzij door een IBA. Dit voorschrift zou effectief kunnen leiden tot een verbetering van de waterkwaliteit.

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos: Dit is voor ons een heel cruciaal punt. Is dat zo dat de gemeente bezig is met het aanleggen van de IBA's met Farys?

Gemeente Brakel: De gemeente stimuleert dit zeer actief. Het realiseren van een IBA stellen we als gemeente gelijk als een woning waarbij een afkoppeling van de riolering wordt gerealiseerd. In Brakel krijgt men tot 1500 euro tussenkomst van de gemeente.

Solva: Bij Farys werd een actuele lijst opgevraagd van de gerealiseerde IBA's. De oplijsting betreft een moment opname en kan sinds het opvragen reeds gedateerd zijn.

Agentschap Natuur en Bos: Het is heel belangrijk dat de gemeente hiermee actief bezig blijft. Indien er een vergunning word aangevraagd voor deze woning is het van belang dat dit allemaal in orde wordt gebracht of in orde is alvorens een aanvraag word ingediend.

Ons lijkt het toch aangewezen dat de meest kritieke woningen (de rode woningen in de tabel) zo snel mogelijk van een IBA worden voorzien. Eens ze een IBA hebben die goed werkt en onderhouden wordt kunnen zij een omgevingsvergunning krijgen. Het principe vinden we goed dat bepaalde woningen eerst een IBA moeten hebben alvorens ze een omgevingsvergunning kunnen krijgen. Het koppelen van een waterzuivering aan verbouwingen zouden we zeker behouden. Het opleggen van een IBA als voorwaarde om een dakkapel is nog altijd in verhouding gezien de ligging van de woningen.

Departement Omgeving: Wij kunnen stellen dat het voorschrift bijzonder moeilijk in elkaar zit. Zeker voor woningen in cat. 1 tot 3 waarbij herbouw toegelaten is, is de kans mogelijk dat de reeds geplaatste IBA bij herbouw op de verkeerde plek zit.

Gemeente Brakel: Er moet rekening worden gehouden dat bij een zeer kleine verbouwing met het verplicht opleggen van een IBA mogelijks de verbouwing zal worden uitgesteld omdat de kost van een IBA veel groter is dan de verbouwing op zich.

Departement Omgeving: Misschien kan er een eenvoudiger voorschrift gemaakt worden. Voor de meest kwetsbare zone (rode zone) zou er kunnen gesteld worden dat er een omgevingsaanvraag kan vergund worden op het moment dat er een waterzuivering (IBA of riolering) aanwezig is. En voor de andere woningen kan als absolute voorwaarde opgelegd worden dat er een waterzuivering wordt voorzien.

Agentschap Natuur en Bos: We delen dezelfde mening. Anders dan ik eerder stelde, dat er eerst een IBA moet zijn en dan de verbouwing, is het correct dat je niets bent met een IBA die op de verkeerde plek op je perceel ligt. We denken dat er eerst met Farys afgesproken moet worden dat de woningen in de meest kwetsbare zone (rode zone) eerst moeten worden voorzien van een waterzuivering. Het betreft namelijk niet veel woningen. De rest moet samen met de stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd.

Gemeente Brakel: We maken de bedenking dat in het RUP niet te veel elementen moeten worden opgenomen die op vergunningsniveau kunnen worden meegenomen.

Agentschap Natuur en Bos: Het lijkt ons belangrijk om de lijst van lopende IBA's te vergelijken met de tabel van het RUP. Om zo af te stemmen dat de woningen met het meeste effect eerst worden voorzien van een waterzuivering.

Solva: Er zijn ook woningen opgenomen die op termijn kunnen aansluiten op een riolering. Deze woningen zullen niet worden gesubsidieerd voor het plaatsen van een IBA. Bij woningen waarbij het nog lang duurt eens er een riolering wordt voorzien zou het eventueel interessant zijn om een tijdelijke IBA te plaatsen. Woningen waarbij er op kort termijn een riolering wordt voorzien lijkt het mij niet opportuun om een IBA te plaatsen voor een jaar of drie.

Agentschap Natuur en Bos: De woningen waarbij de plannen in opmaak zijn voor de riolering moeten niet worden voorzien van een tijdelijk IBA. Alle woningen waarbij de rioleringswerken nog niet opgestart zijn moeten wel van een tijdelijke IBA worden voorzien. Want er mag namelijk geen omgevingsvergunning worden afgeleverd met een negatief effect op habitatrictlijngebied of VEN-gebied.

Solva: Indien cat. 6 verdwijnt uit het RUP zal deze ook verdwijnen uit de tabel waar voorwaarden worden opgelegd op vlak van waterzuiveringen. Laaistok 6 (rode zone) is een cat. 6.

Gemeente Brakel: Laaistok 6 is volgens ons gerioleerd met een pompstation. Dit dient nader bekeken te worden.

VERWERKING

Op vraag van de hogere overheden wordt een eenvoudiger voorschrift opgemaakt. De woningen in de meest kwetsbare zone - rode zones kunnen geen omgevingsvergunning aanvragen of krijgen zolang de woning niet voorzien is van een (tijdelijke) waterzuivering. De resterende zones (oranje, geel en groen) wordt het zuiveren van het afvalwater opgelegd bij het verlenen van de vergunning, door hetzij het plaatsen van een IBA of anderzijds door het plaatsen van een tijdelijke IBA omdat het rioleringsproject nog niet is opgestart. Woningen die op korte termijn (prioriteit <4) van een rioleringen worden voorzien hoeven geen tijdelijke IBA te plaatsen.

Verdroging van habitats of leefgebieden van soorten

In dit paragraaf is onderzocht welke woningen (60) aangesloten zijn op het waternet en welke woning een geregistreerde grondwaterwinning heeft. Er zijn milderende maatregelen voorgesteld, zoals het voorzien van een voldoende grote regenwaterput.

Bij een aanvraag tot omgevingsvergunning zal voor de woningen zonder aansluiting het volgende moeten verduidelijkt worden

- locatie grondwaterwinning
- opgepompt jaarlijks volume
- mogelijk verdrogend effect op omgeving.

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos: Sommige woningen zijn niet aangesloten op het waternet. Indien deze woningen een omgevingsaanvraag aanvragen moeten ze voldoende info aanleveren zodat we zeker weten dat er geen verdrogend effect is voor de omgeving.

VERWERKING

Advies werd verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften.

“De omgevingsaanvraag dient aan te tonen dat de woonfunctie op vlak van verdroging geen invloed zal hebben op het habitatrichtlijngebied. De omgevingsaanvraag verduidelijkt:

- De locatie van grondwaterwinningen;*
- Het opgepompt jaarlijks verbruik;*
- Het mogelijk verdrogend effect op de omgeving.”*

Conclusie

Na een bespreking en beschrijving van 15 bladzijden wordt geconcludeerd dat het effect van dit RUP beperkt is: *‘impact op de verspreiding van soorten en populaties is nagenoeg verwaarloosbaar en net als de potentiële impact op de vitale factoren en het functioneren van de Speciale Beschermingszone als ecosysteem’.*

Iedere woning op zich zal een (beperkte) verstoring en een (beperkt) negatief effect hebben op omliggende habitats en/of waterlopen in de omgeving.

Er wordt nergens afgetoetst in welke mate het RUP de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen hypothekeert. Dit laatste moet nog aangevuld worden.

Deze paragraaf kan niet langer aanzien worden als een voortoets, hier is wel degelijk sprake van een passende beoordeling.

Verscherpte natuurtoets

Het natuurdecreet (art 26bis) geeft aan dat een verscherpte natuurtoets moet opgesteld worden om na te gaan of een activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN kan veroorzaken. Het opmaken van een verscherpte natuurtoets voor dit RUP is dus juridisch niet noodzakelijk. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in of in de omgeving van een VEN-gebied zal dus steeds een verscherpte natuurtoets moeten opgesteld worden, waarbij wordt afgetoetst in welke mate die concrete activiteit onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

Om eventuele effecten op fauna te beperken of uit te sluiten, worden planondersteunende maatregelen voorgesteld in de stedenbouwkundige voorschriften omtrent verlichting, verharding, afscheiding, vertuining...

Woningen in of grenzend aan VEN

Bij de algemene stedenbouwkundige voorschriften wordt onder par 0.7 een voorschrift opgenomen voor woningen gelegen in of grenzend aan VEN-gebied.

Voor de percelen die gelegen zijn in of grenzen aan VEN werd in het advies op de startnota en ook bij de eerste plenaire vergadering aangegeven dat er een groenbuffer moet aangeplant worden op de huiskavel. Deze is minimaal 5 tot 10 meter breed en moet aangeplant worden met inheemse soorten. Deze voorwaarde wordt opgenomen bij de algemene bepalingen en wordt beperkt tot ‘minimum 5 meter’ tenzij voor de woning aan de Boterhoek 65. Deze voorwaarde werd dus tot een minimum gereduceerd. Er moet echter een 10 meter brede groenbuffer aangeplant worden op de huiskavel waar de ruimte het toelaat, dit wil zeggen waar er nog geen bestaande en vergunde/vergund geachte constructie (woningen, garage, tuinhuis, terras...) staat. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor een activiteit op een perceel in of grenzend aan VEN moet op een inrichtingsplan de groenbuffer ingetekend staan, met de inheemse soorten die worden aangeplant. Dit inrichtingsplan moet door het ANB goedgekeurd worden. De groenbuffer moet aangeplant worden ten laatste het plantseizoen volgend op de aanvang van de werken.

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos: Daar waar het kan moet het 10 m zijn. Naast VEN-gebied vragen we meestal 10 m.

Gemeente Brakel: Is dit realistisch voor kleinere percelen?

Agentschap Natuur en Bos: Indien dit niet realistisch is moet dit verantwoord worden en kunnen we daarin meegaan. Automatisch naar het minste groenbuffer (5 m) zou zeer spijtig zijn.

VERWERKING

De groenbuffer werd verhoogd van 5 m naar 10 m in de stedenbouwkundige voorschriften. Daarnaast werd de plan-MER-screening ook op dat vlak aangepast.

Uit de aangeleverde verscherpte natuurtoets wordt aangegeven dat de bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden 'geen significante bijkomende verstoring' veroorzaakt of 'een beperkte negatieve impact' zal hebben op de VEN-gebieden. Gezien, er geen schadedrempel van toepassing bij VEN is (het project heeft onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuurwaarden in het VEN-gebied of heeft dat niet), kan men oordelen 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.

Afbakening locaties en categorie

In het advies van november 2019 werd aangedrongen om bij meerdere locaties de opname in het RUP te beperken tot het bebouwd perceel of om de categorie aan te passen.

Dit werd overal nauwkeurig gedaan, met uitzondering van de woning aan de Hayestraat 10. Bij de vorige afbakening (2019) werden de percelen 469f en 470f opgenomen in het RUP, in de huidige afbakening zit het volledige perceel 469f (met woning) en deel van perceel 470f en 471d. De afbakening komt niet overeen met kadastrale percelen, wel met de lijn van het terras achter de woning, ondertussen is gebleken dat deze niet vergund is.

Volgende woningen in categorie 3 moeten opgenomen worden in categorie 5 gezien het op die locaties niet verantwoord is om uitbreidingsmogelijkheden te geven tot 1000m³:

- Hayestraat 10 :
 - o perceel 469f (woning) is nagenoeg volledig gelegen in reservaatgebied,
 - o Volledig gelegen in habitatrichtlijngebied
 - o Is uitgesneden uit VEN-gebied
 - o Grenst niet aan woonkorrel of woonlint

VERWERKING

Hayestraat 10 wordt verplaatst naar cat. 5.

- Terkleppe 4:
 - o de helft van het woonperceel is gelegen in natuurgebied, overige in landschappelijk waardevol agrarisch gebied
 - o Volledig gelegen in habitatrichtlijngebied, met geschikte locaties voor bosuitbreidingen in functie van instandhoudingsdoelstellingen
 - o VEN-gebied in onmiddellijke omgeving
 - o Perceel gelegen langs Terkleppebeek, ligt in effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied en staat ingetekend als recent overstroomd gebied

VERWERKING

Terkleppe 4 wordt verplaatst naar cat. 5.

- Boterhoek 65:
 - o de helft van het woonperceel is gelegen in natuurgebied, het overige in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en sluit niet aan bij landelijk
 - o woongebied of woonkern
 - o perceel grotendeels gelegen in habitatrichtlijngebied, met geschikte locaties voor bosuitbreiding in functie van de instandhoudingsdoelstellingen
 - o perceel deels in VEN-gebied

VERWERKING

Gezien de bezwaren op deze woning eerder van toepassing zijn op de vertuining wordt voorgesteld om deze woning in cat. 3 te houden. De verplaatsing van deze woning naar een strengere categorie zal de vertuining niet oplossen.

Categorie 6:

In deze toelichtingsnota worden afgelegen woningen en woningen gelegen in het VEN-gebied opgenomen in categorie 6. Hierbij wordt boven op de basisrechten voor de zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied de mogelijkheid gegeven om een bouwschil toe te laten in functie van isolatie en de vloerpeil beperkt te verhogen. Een verdere uitbreiding van gebouwen, hoe beperkt ook, is gezien de verspreide locatie en ligging in VEN-gebied niet verantwoord. Deze categorie kan niet opgenomen worden in het RUP.

VERWERKING

Categorie 6 wordt uit het RUP geschrapt. In de toelichtingsnota wordt verduidelijkt waarom de woningen niet opgenomen werden. Bijkomstig wordt gemotiveerd waarom de 6 woningen die niet gelegen zijn in VEN-gebied ook uit het RUP gesloten zijn. De woningen worden enkel voor de volledigheid opgenomen in voorliggend toelichtingsnota tot en met hoofdstuk 8 Decretale bepalingen. De woningen worden niet opgenomen in het hoofdstuk 9 Screening van de plan-MER-plicht aangezien ze geen onderdeel vormen van het definitief vastgesteld RUP.

CONCLUSIE:

Het RUP is ten opzichte van de versie uit november 2019 grondig bijgewerkt en aangevuld. Op basis van de aangeleverde informatie is het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos 2-ledig:

Volgende punten worden **ongunstig** geadviseerd:

- onderbrengen van de woningen Hayestraat 10, Terkleppe 4 en Boterhoek 65 in categorie 3, deze kunnen enkel een gunstig advies krijgen indien ze worden ondergebracht in categorie 5.
- de woningen in categorie 6 kunnen niet opgenomen worden in het RUP en moeten voldoen aan de voorwaarden opgenomen in de VCRO voor zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied

Alle punten, muv bovenstaande, worden **gunstig geadviseerd onder volgende voorwaarden:**

- de informatie uit de biologische waarderingskaart wordt geactualiseerd met de gegevens van de BWK 2020
- de kaartenbundel wordt aangevuld met kaarten met de aanwezige habitats (geopunt) en de terreinen die gevoelig zijn voor grondverschuivingen (Databank ondergrond Vlaanderen)

- de passende beoordeling moet verder afgewerkt worden en er moet geconcludeerd worden in welke mate dit RUP de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen hypothekeert of niet.

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos: Er moet nog een duidelijke conclusie zijn.

- in de passende beoordeling wordt aandacht besteed aan het lozen van afvalwater en het effect ervan op waterkwaliteit en de populaties beschermd door Europa. Daarom moet bij de stedenbouwkundige voorschriften bij de algemene bepalingen voor alle woningen van dit RUP opgenomen worden dat bij een omgevingsvergunningsaanvraag beschreven wordt hoe het water gesaneerd wordt, via riolering in een RWZI of in een IBA. Er kan geen omgevingsvergunning afgeleverd worden indien het water niet gesaneerd wordt.

BESPREKING

Agentschap Natuur en Bos: Bij de prioritering van de riolering heeft Agentschap Natuur en Bos geen zeggenschap gehad. We voelen aan dat waterzuivering een kritische punt is voor dit RUP. Wij willen gerust samen zitten met Farys om de prioriteit in de IBA's af te stemmen op de effecten op de habitatrichtlijngebieden.

- Voor de woningen die niet aangesloten zijn op leidingwater zal bij de aanvraag van een vergunning het volgende moeten verduidelijkt worden:
 - o locatie grondwaterwinning
 - o opgepompt jaarlijks volume
 - o mogelijk verdrogend effect op omgeving.
- de verscherpte natuurtoets wordt verder aangevuld zoals hierboven beschreven.
- par.0.7 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt aangepast naar een 10 meter brede groenbuffer op de huiskavel waar de ruimte het toelaat.

3.3 DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ

[...]

Eerder advies in dit dossier

In het advies 2019_005689 stelde het Departement Landbouw en Visserij:

“Het Departement Landbouw en Visserij geeft enkel advies voor de zoenvreemde woningen gelegen in agrarisch gebied. De inrichtingsprincipes zijn niet ruimer dan deze voor zonevreemde woningen in het agrarisch gebied. Voor deze inrichtingsprincipes geeft het departement Landbouw en visserij een gunstig advies.

Het moet in alle gevallen wél gaan over een bestaande, vergunde zonevreemde woning. Een voormalige landbouwhoef, die nu fungeert als zonevreemde woning, maar die nooit de vergunning heeft verkregen dat het een zonevreemde woning is, mag niet zomaar beschouwd worden als een zonevreemde woning of zonevreemde hoeve (zie ook omzendbrief 2017/01). Dit is belangrijk omdat bestaande hoeves maximaal herbenut moeten worden ifv landbouwgerelateerde functies. Dit moet in de voorwaarde genomen worden van elke woning die deel uitmaakt van een voormalige hoeve en waarvan men niet met zekerheid weet of er reeds een vergunning is afgeleverd die duidelijk aantoont dat het een zonevreemde woning betreft. Het Departement Landbouw en Visserij staft dit advies met onderstaande artikels uit de omzendbrief RO 2017/01: “

Het is niet duidelijk hoe dit advies verwerkt werd in de huidige versie van het RUP.

Indien een site vóór 1984 (functies van gebouwen zijn vergunningsplichtig) nog in landbouwgebruik was of een vergunning heeft verkregen voor een landbouwbedrijfsgebouw en ná 1984 is er géén vergunning afgeleverd i.f.v. een zonevrije doening, dan is de site nog steeds vergund als landbouwbedrijfssite. Deze concrete informatie wordt niet weergegeven in de motivatienota.

Immers, als een vergund(e) (geachte) landbouwsite reeds in gebruik is genomen als zonevrije woning moet er minstens hiervoor een regularisatie aangevraagd worden én een regularisatie waarvan de zonevrije functiewijziging reeds is doorgevoerd naar o.a. zonevrij wonen kan niet:

“Het gebouw, dient dus hoofdzakelijk vergund te zijn. Artikel 4.1.1, 7° VCRO verduidelijkt dat ‘hoofdzakelijk vergund’ wil zeggen dat zowel het gebouw als de functie dienen vergund te zijn. Art. 4.4.1, 7° VCRO luidt immers als volgt:

“7° hoofdzakelijk vergund : een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,

b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het brutobouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft.”

Bijgevolg dient het gebouw of het gebouwencomplex hoofdzakelijk vergund te zijn op het ogenblik van de aanvraag, en dit zowel op het vlak van de constructie als op het vlak van de functie. Aangezien het gebouw reeds zonder vergunning wordt gebruikt als vb. “zonevrije woning”, is de functie van het gebouw niet hoofdzakelijk vergund en kan de zonevrije functiewijziging niet worden vergund. Het departement verwijst hiervoor ook naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 25 april 2017 (RvVb/A/1617/0804). De Raad heeft in dit arrest bevestigd dat de functie op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor een zonevrije functiewijziging vergund moet zijn en dat de loutere vaststelling dat de functie niet vergund is op het moment van de aanvraag, voldoende is om de vergunning te weigeren op grond van art. 4.4.23 VCRO.

Dit leidt ertoe dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.23 VCRO en er geen zonevrije functiewijziging conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot aanwijzing van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen kan worden vergund. De voorwaarde van het ‘hoofdzakelijk vergund’ zijn sluit immers regularisatie uit.”

Het verdere onderstaande advies gaat er van uit dat alle sites reeds vergunde zonevrije woningen zijn.

BESPREKING

Departement Landbouw en Visserij: We gaan ervan uit dat alle gebouwen in voorliggend RUP hoofdzakelijk vergund zijn voor zowel de gebouwen als de functie.

Gemeente Brakel: De opmerking is ook gegeven door de Gecoro.

Huidig advies

Algemeen

Het departement Landbouw en Visserij geeft enkel advies voor zonevrije woningen, gelegen in agrarisch gebied. De agrarische bestemmingen in kwetsbaar gebied zijn agrarisch gebieden met ecologisch belang, agrarische gebieden met ecologische waarde en valleigebieden. In voorliggend RUP betreft het enkel zonevrije woningen in bestemming 0912 - Agrarisch gebied met landschappelijke (of 'bijzondere') waarde (vallei- of brongebieden) volgens gewestplan nr. 11 'Oudenaarde'.

Het moet in alle gevallen gaan om een bestaande, vergunde zonevrije woning. Een voormalige landbouwhoeve, die nu fungeert als zonevrije woning, maar die nooit de vergunning heeft verkregen voor gebruik als zonevrije woning is, mag niet zomaar beschouwd worden als een zonevrije woning of zonevrije hoeve (omzendbrief 2017/01, artikel 4.2). In het voorliggend dossier is niet duidelijk in hoeverre steeds voldaan is aan de gestelde voorwaarde.

Bij de categorieën die verwijzen naar "prioritaire gebieden natuur" zouden wij willen vragen om te vermelden dat dit gaat om "prioritaire gebieden natuur zoals aangeduid in het GRS". Immers, nu is er verwarring mogelijk met natuur die aangeduid is op Vlaams (VEN) en Europees (SBZ) niveau.

BESPREKING

Departement Landbouw en Visserij: De naamgevingen zijn soms ongelukkig gekozen.

Advies per woning in valleigebied

- **Evensveldstraat 16**
Het betreft een huis, met een residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik meer gekend. De woning is gelegen in SBZ. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 3, de overdruk woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.
- **Kanakkendries 5**
Het betreft een huis, met een residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik meer gekend. De site ligt aan de rand van SBZ, en is deels gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.
- **Kanakkendries 7**
Het betreft een huis en het naast/achterliggend bouwland waarop een berging staat. De site ligt aan de rand van SBZ en is grotendeels gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.
- **Kanakkendries 8**
Het betreft een huis, geen voormalige hoeve, met een residentieel karakter. De volledige site is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 3, de overdruk woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.
- **Kanakkendries 10**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de

overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur, gezien de ligging in SBZ. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

- **Kleine Gastenhoek 5**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 3, de overdruk woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Op zich hebben we hier geen problemen mee maar we vinden deze beoordeling als prioritair gebied natuur in het GRS vreemd. Immers, het huis is gelegen middenin agrarisch gebied met landschappelijke (of 'bijzondere') waarde (vallei- of brongebieden). Er ligt geen natuurgebied, VEN of SBZ in de onmiddellijke omgeving. Ook is er zeker niet altijd sprake van grondgebonden landbouw, gezien het gebied ook gekenmerkt wordt door landbouwpercelen, zonevrije bewoning met de bijhorende tuinen en hobbylandbouw en de forelvisjers.
- **Kulkadetstraat 4**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 6, woning gelegen in Vlaams ecologisch netwerk. Dit is vreemd, gezien de woning gelegen is in SBZ maar niet in VEN. De toelichtingsnota vermeldt dat dit is omdat de woning zich op korte afstand van VEN bevindt, maar de naamgeving van de overdruk komt niet overeen met de werkelijkheid, wat voor verwarring kan zorgen.
- **Kulkadetstraat 6**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur, gezien de gedeeltelijke ligging van de kavel in SBZ. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.
- **Leberg 14**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 3, de overdruk woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur. Rondom de woning is er echter nog weinig sprake van grondgebonden landbouw, gezien de grote aanwezigheid van bewoning, tuinen en hobbylandbouw. Ook is het perceel niet gelegen in of in de buurt van VEN of SBZ zodat de voorgestelde categorie ons niet optimaal lijkt.
- **Leberg 22**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Er ligt echter geen natuurgebied, VEN of SBZ in de onmiddellijke omgeving.
- **Oudenaardsestraat 96**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De site is deels gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 2, woning aansluitend op een strook

landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.

- **Oudenaardsestraat 108**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 1, woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.
- **Oudenaardsestraat 110**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De site is deels gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 1, woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp. Het departement Landbouw en Visserij kan hiermee akkoord gaan.
- **Pottenberg 23**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De woning is gelegen naast VEN-gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Wij kunnen akkoord gaan met de indeling maar vinden de term “binnen prioritaire gebieden voor natuur” verwarrend.
- **Roensveldstraat 1**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De woning is gelegen naast VEN-gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Echter, de woning ligt niet in maar naast VEN-gebied. Wij kunnen akkoord gaan met de indeling maar vinden de term “binnen prioritaire gebieden voor natuur” verwarrend.
- **Roensveldstraat 3**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De woning is langs drie zijden gelegen naast VEN-gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Wij kunnen akkoord gaan met de indeling maar ook hier is de naamgeving verwarrend gezien niet verwezen wordt naar het GRS.
- **Teirlinckstraat 12**
Het betreft een woning (gelegen in woongebied met landelijk karakter) en schrijnwerkerij (gelegen in agrarisch gebied met landschappelijke (of 'bijzondere') waarde (vallei- of brongebieden)), in een oude vierkantshoeve met wagenmakerij, tevens opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 1, woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp, en artikel 7, woning met cultuurhistorische waarde. Wij gaan hier niet mee akkoord. De woning bevindt zich reeds in landelijk woongebied en de burelen / schrijnwerkerij genieten reeds bescherming als monument, dus een verdere versoepeling is hier niet aan de orde. Wij beschikken niet over informatie over de vergunningstoestand van de schrijnwerkerij die zich al sinds 1995 op dit adres bevindt. Deze functie is in principe geen toelaatbare zonevrije functie in agrarisch gebied. Bovendien is het gebouwencomplex gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat een verdere bebouwing en/of verharding van het perceel niet wenselijk is. Wij vragen dan ook om deze woning te schrappen uit het RUP.

VERWERKING

Uit het origineel van het gewestplan en de gewestplan wijziging kan afgeleid worden dat Teirlinckstraat 12 en Oudenaardsestraat 110 niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied gelegen zijn. De grens met het ruimtelijk kwetsbaar gebied ligt op ± 50 m vanaf de rooilijn van de Teirlinckstraat. Het gewestplan raadpleegbaar via Geopunt geeft in dat opzicht voor een volledig stuk van de Teirlinckstraat een vertekend beeld. Bijgevolg is de opname in voorliggend RUP niet meer relevant. De woningen worden verplaatst naar tabel 5 “Uitgesloten zonevreemde woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied” van de toelichtingsnota.

- **Trimpont 14**
Het betreft een huis, mogelijks een oude hoeve, maar met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De woning is langs drie zijden gelegen naast VEN-gebied. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 6, woning gelegen in Vlaams ecologisch netwerk. Dit is vreemd, gezien de woning gelegen is in SBZ maar niet in VEN. De toelichtingsnota vermeldt dat dit is omdat de woning zich op korte afstand van VEN bevindt, maar de naamgeving van de overdruk komt niet overeen met de werkelijkheid, wat voor verwarring kan zorgen.
- **Wolvenweg 1**
Het betreft een huis, met residentieel karakter. Er is geen gebouwenbestand aanwezig dat een landbouwfunctie zou toelaten en op de site is volgens onze gegevens al minstens dan 10 jaar geen landbouwgebruik gekend. De site is gelegen in SBZ. Het RUP stelt voor om deze site in te delen in categorie 5, de overdruk woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur. Wij gaan hiermee akkoord indien enkel de gebouwen deze overdruk krijgen, maar niet het achtergelegen perceel, dat volgens onze gegevens in professioneel landbouwgebruik is (aangifte via verzamelaanvraag 2020).

BESPREKING

Departement Landbouw en Visserij: Het achterliggend deel is in professionele landbouw. Er is reeds relatief veel bebouwing aanwezig. Ons lijkt het aangewezen om het onbebouwd achterliggend deel niet op te nemen in de contour van het RUP.

3.4 GECORO BRAKEL

Anderzijds worden onderstaande opmerkingen gegeven:

- 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;

- 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;
- 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;
- De basisprincipes waarop de uitbreidingsmogelijkheden zijn gestoeld, zijn enkel juridisch en niet landschappelijk. Voor de categorieën 1 en 2 is een uitbreiding tot 1000 m³ 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 zonevrije 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 1000m³) 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;
- 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;
- Een streekeigen beplanting dient voor elke categorie te worden voorzien;
- 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;
- 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;

VERWERKING

De voorwaarden zijn niet van toepassing indien de herstelwerken kaderen binnen het herstel van een woning die vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.

- 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).

VERWERKING

Hayestraat 10 wordt verplaatst naar cat. 5.

Het RUP “Zonevreemde woningen” in kwetsbaar gebied wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

3.5 PROVINCIE OOST-VLAANDEREN – AFDELING RUIMTELIJKE PLANNING

[...]

Overeenstemming met het PRS, de strategische visie van de conceptnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de strategische visie van de conceptnota ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50’, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

In het voorontwerp RUP worden de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald voor alle woningen in Brakel die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Er worden daarbij 6 categorieën onderscheiden, en verder zijn er nog specifieke bepalingen voor woningen met cultuurhistorische waarde en woningen die gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied. In het RUP wordt gewerkt met overdrukbestemmingen, waarbij de onderliggende gewestplanbestemming behouden blijft. Met het RUP wil men de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften vastleggen voor deze woningen en huiskavels.

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.

Opmerkingen op de voorgestelde categorisering en voorschriften:

Categorie 1: ‘woning aansluitend op hoofddorp, woonkern of landelijk dorp’

Dit betreft woningen die onmiddellijk aansluiten op (landelijk) woongebied en die eigenlijk deel uitmaken van een kern of concentratie. Hier worden ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, o.m. uitbreiden tot 1000 m³, herbouwen, nevenfuncties. Binnen deze categorie worden nu nog 15 woningen opgenomen. (De categorie van de cluster aan de Kroonstraat werd aangepast n.a.v. opmerkingen uit de eerste plenaire.) Omdat het hier gaat om woningen die aansluiten bij de nederzettingsstructuur kan vanuit ruimtelijk oogpunt akkoord gegaan worden met de voorgestelde planopties.

Categorie 2: ‘woning aansluitend op een strook landelijk woongebied of de geïsoleerde verkaveling Valkenberg’

In deze categorie worden 3 woningen opgenomen, die aansluiten op (landelijk) woongebied. Aan deze woningen worden dezelfde ontwikkelingsperspectieven toegekend als deze die opgenomen zijn in categorie 1 (zelfde voorschriften).

Voor de woning Fayte 96 werden in de eerste plenaire vergadering vragen gesteld bij de opname van deze woning in categorie 2. De contour van het plangebied is wel aangepast t.o.v. de vorige versie, maar omwille van de ligging van deze woning op de overgang tussen het woonlint en het VEN / habitatrichtlijngebied is vanuit ruimtelijk oogpunt een lagere categorie aangewezen (cat. 3).

VERWERKING

Fayte 96 wordt verplaatst naar cat. 3.

Categorie 3: 'woning gelegen tussen gebieden voor grondgebonden landbouw in waardevol landschap en prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 12 woningen opgenomen. Aan deze woningen worden ook ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, zijnde dezelfde als deze die voorzien zijn binnen categorie 1 en 2, met uitzondering van het toelaten van nevenfuncties.

Ter gelegenheid van de eerste plenaire vergadering werd de categorie 3 voor verschillende woningen in vraag gesteld. Er zijn beperkte aanpassingen doorgevoerd, maar voor volgende woningen kan vanuit ruimtelijk oogpunt nog steeds niet akkoord gegaan worden met het toekennen van een categorie 3:

- Boterhoek 65 : 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 habitatrichtlijngebied en VEN.

VERWERKING

Gezien de bezwaren op deze woning eerder van toepassing zijn op de vertuining wordt voorgesteld om deze woning in cat. 3 te houden. De verplaatsing van deze woning naar een strengere categorie zal de vertuining niet oplossen.

- Terkleppe 4: de woning ligt voor het grootste deel in natuurgebied, en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het perceel ligt volledig in habitatrichtlijngebied. De overige zonevreemde woningen aan Terkleppe worden trouwens opgenomen in categorie 5.

VERWERKING

Terkleppe 4 wordt verplaatst naar cat. 5.

- Hayestraat 10: omwille van de ligging deels in habitatrichtlijngebied en palend aan VEN kan vanuit ruimtelijk oogpunt niet akkoord gegaan worden met de voorgesteld categorie 3. Een categorie 5 (zoals voor Hayestraat 5) is aangewezen.

VERWERKING

Hayestraat 10 wordt verplaatst naar cat. 5.

Categorie 4: 'woning gelegen binnen natuurverbindingsgebieden, verwevingsgebieden, ecologische infrastructuur'

In deze categorie worden 5 woningen opgenomen. Deze woningen liggen ter hoogte van de natuurverbinding 5N9 uit het PRS.

De voorgestelde selecties en ontwikkelingsperspectieven zijn niet strijdig met het PRS.

Categorie 5: 'woning gelegen binnen prioritaire gebieden voor natuur'

In deze categorie worden 34 woningen opgenomen. Deze woningen krijgen beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
 Voor verschillende locaties binnen deze categorie werden de afbakeningen aangepast n.a.v. opmerkingen in de eerste plenaire vergadering.
 Een groot aantal deelzones zijn gelegen binnen habitatrichtlijngebied, bijgevolg dient nagegaan te worden of hier een passende beoordeling nodig is. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van ANB.

Categorie 6: 'woning gelegen in Vlaams Ecologisch Netwerk'

De gemeente Brakel wenst alle zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied op te nemen in het RUP, ook deze woningen die gelegen zijn op de meest kwetsbare locaties. Zo worden 23 woningen opgenomen binnen de categorie 'art. 6: woning gelegen in VEN'. Ter gelegenheid van de eerste plenaire vergadering werd de opname van deze categorie in het RUP ongunstig geadviseerd, en werd voorgesteld deze woningen niet op te nemen in het RUP. Er wordt geopteerd deze woningen toch te behouden in het RUP. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze woningen zijn wel ingeperkt t.o.v. de vorige versie, maar de opname van deze categorie woningen in het RUP blijft vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Het gaat immers 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. Een groot deel van deze woningen ligt bovendien ook in een zone met zeer hoge gevoeligheid voor grondverschuivingen. Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met de opname van deze categorie in het RUP.

VERWERKING

Categorie 6 wordt uit het RUP geschrapt. In de toelichtingsnota wordt verduidelijkt waarom de woningen niet opgenomen werden. Bijkomstig wordt gemotiveerd waarom de 6 woningen die niet gelegen zijn in VEN-gebied ook uit het RUP gesloten zijn. De woningen worden enkel voor de volledigheid opgenomen in voorliggend toelichtingsnota tot en met hoofdstuk 8 Decretale bepalingen. De woningen worden niet opgenomen in het hoofdstuk 9 Screening van de plan-MER-plicht aangezien ze geen onderdeel vormen van het definitief vastgesteld RUP.

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.

Conclusie

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied' te Brakel wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd.
 In de huidige vorm worden volgende planopties ongunstig geadviseerd; deze kunnen in een latere fase aanleiding geven tot schorsing:

- de opname van de bestemmingscategorie art. 6 'woningen gelegen in VEN' (23 woningen). Deze deelzones dienen uitgesloten te worden uit het RUP.
- Een te ruime categorisering van een aantal woningen, die ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zoals hierboven beschreven.

3.6 DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

Naar aanleiding van uw adviesvraag laat ik u weten dat het departement Mobiliteit en Openbare Werken - Beleid **geen opmerkingen** heeft op voorliggend dossier.

3.7 VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Volgens bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen moet de bevoegde overheid advies vragen over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer in het kader van de watertoets indien:

1. er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
2. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
3. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
4. er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
5. het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectering en de zuivering van afvalwater, waaronder de afbakening van 5 hectare harde bestemmingszones buiten de goedgekeurde zoneringsplannen;
6. de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;
7. het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. **De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.**

3.8 DIENST INTEGRAAL WATERBELEID PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

/

3.9 AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

/

3.10 AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

/

4 CONCLUSIES EN VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

BESPREKING

Departement Omgeving: Voor ons hoeft er geen 3^{de} plenaire vergadering worden georganiseerd. Wij zijn altijd beschikbaar voor vragen. Wat er wel snel dient te gebeuren is het aanvragen van de ontheffing van een plan-MER na verwerking van de adviezen.

5 ANDERE AANPASSINGEN SINDS DE TWEEDE PLENAIRE VERGADERING

VERWERKING

De definities die voorkomen in de VCRO werden uit het RUP gehaald gezien deze na verloop van tijd grondig kunnen wijzigen (vb. zorgwonen).