

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 habitatrictlijngebied 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 u ze niet per se op te nemen. Dit maakt het plan ook lichter.

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 zonevremde 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 redenen om de mogelijkheden in te korten. Dit komt terug bij de grondverschuivingsgevoeligheid.

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.

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.

- 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.

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 habitatrictlijngebied. 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 habitatrictlijngebied ten volle.

Agentschap Natuur en Bos: We mogen niet vergeten dat habitatrictlijngebieden 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 habitatrictlijngebied.

Solva: Worden huiskavels meegenomen in de doelstellingen?

Agentschap Natuur en Bos: De habitatrictlijngebieden 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.

- 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.

BESPREKING

Departement Omgeving: De woning paalt aan VEN-gebied en habitatrictlijngebied. 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 al 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?

- 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.

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

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.
- 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 zonevreedde 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).

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.

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 oplistijng 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.

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.

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.

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 habitatrictlijngebied
 - o Is uitgesneden uit VEN-gebied
 - o Grenst niet aan woonkorrel of woonlint
- Terkleppe 4:
 - o de helft van het woonperceel is gelegen in natuurgebied, overige in landschappelijk waardevol agrarisch gebied
 - o Volledig gelegen in habitatrictlijngebied, 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
- 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 habitatrictlijngebied, met geschikte locaties voor bosuitbreiding in functie van de instandhoudingsdoelstellingen
 - o 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.

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 landbouwhoeve, 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 ivm 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 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 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. “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.

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 zonevreedde 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 zonevreedde 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 zonevreedde woning. Een voormalige landbouwhoeve, die nu fungeert als zonevreedde woning, maar die nooit de vergunning heeft verkregen voor gebruik als zonevreedde woning is, mag niet zomaar beschouwd worden als een zonevreedde woning of zonevreedde 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 prioritair gebied 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 prioritair gebied 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 prioritair gebied 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 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 prioritair gebied 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 prioritair gebied 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).

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 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.

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 / habitatrictlijngebied 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 habitatrictlijngebied 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 habitatrictlijngebied. De overige zonevreemde woningen aan Terkleppe worden trouwens opgenomen in categorie 5.
- Hayestraat 10: omwille van de ligging deels in habitatrictlijngebied 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 habitatrictlijngebied, 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 habitatrictlijngebied, 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 'Zonevremde 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.

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
Marktplaatsplein 1
9660 BRAKEL

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

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 zonevremde 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 zonevremde woningen in het GRS. De zonevremde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. We stellen vast dat aan de zonevremde 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 habitatrictlijngebied 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 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.

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

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

Marktplein 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 Zonevreemde 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) Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied. Voorliggend document betreft het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het RUP wenst een oplossing te bieden aan de zonevreemde 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 zonevremde woningen geselecteerd die niet verder zullen behandeld worden in dit RUP, zij behouden de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden waarover zij vandaag beschikken volgens de VCRO:

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

De gemeente stelt voor om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de overige zonevremde 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 zonevremde 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 zonevremde woningen gelegen in agrarisch gebied. De inrichtingsprincipes zijn niet ruimer dan deze voor zonevremde 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 zonevremde woning. Een voormalige landbouwhoeve, die nu fungeert als zonevremde woning, maar die nooit de vergunning heeft verkregen dat het een zonevremde woning is, mag niet zomaar beschouwd worden als een zonevremde woning of zonevremde 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 staft 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 zonevremde 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 zonevremde 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 zonevremde woning. Een voormalige landbouwhoeve, die nu fungeert als zonevremde woning, maar die nooit de vergunning heeft verkregen voor gebruik als zonevremde woning is, mag niet zomaar beschouwd worden als een zonevremde woning of zonevremde 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

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

In de gewenste natuurlijke structuur van het PRS zijn verschillende 'natuuraandachtszones' aangeduid in de gemeente Brakel. Dit zijn de gebieden die van bovenlokaal belang zijn binnen de natuurlijke structuur; onder meer de habitatrictlijngebieden en de VEN-gebieden maken daar deel van uit. Verder zijn ook de natuurverbindingsgebieden 5N9, 5N10 en 5N15 geselecteerd binnen Brakel, en de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang 5^E 24, 5^E25 en 6^E2 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 habitatrictlijngebied 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 habitatrictlijngebied. De overige zonevreemde woningen aan Terkleppe worden trouwens opgenomen in categorie 5.
- Hayestraat 10: omwille van de ligging deels in habitatrictlijngebied 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 habitatrictlijngebied, 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 habitatrictlijngebied, 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.

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

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

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.