

# GEMEENTE BRAKEL – RUP ZONEVREEMDE WONINGEN IN KWETSBAAR GEBIED

## VERSLAG PLENAIRE VERGADERING 02 december 2019

### 1 AANWEZIGEN

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

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

## 2 AANGESCHREVEN ADVIESINSTANTIES & REACTIE

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

## 3 BESPREKING ADVIEZEN

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

### 3.1 DEPARTEMENT OMGEVING – AFDELING GEBIEDSONTWIKKELING, OMGEVINGSPLANNING EN –PROJECTEN

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

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

#### BESPREKING

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

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

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

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

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

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

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

#### BESPREKING

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

De toelichtingsnota bouwt voort op de indeling van de zonevreemde woningen in het GRS. De zonevreemde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. We stellen vast dat aan de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied zeer ruime ontwikkelingsperspectieven worden gegeven die de bestaande mogelijkheden in ruime mate overstijgen. Voor de woningen in categorie 6 die zowel deel uitmaken van VEN als van 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 meldt dat categorie 6 niet thuishoort in het RUP. Het decreet op natuurbehoud legt enkele te halen natuurdoelstellingen op. Vlaanderen kan door Europa veroordeeld worden indien zij deze doelstellingen niet zouden halen. In de startnota waren er geen ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen voor de categorie 6, de woningen werden enkel voor de volledigheid toelichtend opgenomen. De voorliggende documenten voorzien een uitbreidingsmogelijkheid van 30m<sup>3</sup> van het hoofgebouw. Met het mogelijk maken van bijkomende uitbreidingsmogelijkheden wordt een verkeerd beeld gecreëerd. Voor deze woningen dient men te streven naar een uitdovend karakter. Daarnaast kunnen deze woningen binnen de VCRO nog altijd terug vallen op de mogelijkheid tot het verbouwen (binnen het bestaand volume van de vergund (geachte) woning).

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

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

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

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

#### BESPREKING

Volgende woningen hebben een erfgoedwaarde:

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

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

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

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

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

De gemeente dient na te denken of een functiewijziging echt wel nodig is om de erfgoedwaarde in stand te houden. Daarnaast dient de erfgoedwaarde in verhouding te staan met de functiewijziging. De opname

van een pand door een vastgesteld/opgenomen erfgoedelement met een beperkte waarde (bv. muuranker) mag geen vrijgeleide zijn om een nieuwe functie onder te brengen. Daarnaast dient de gemeente bewust te zijn van de mogelijke vragen voor bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden na de functiewijziging. De voorgestelde voorschriften voorzien namelijk het realiseren van 4 parkeerplaatsen bij 100 m<sup>2</sup> kantoren. Indien dit niet volstaat is er een grote kans dat de aanpalende groenstroken eveneens worden gebruikt om de parkeerproblematiek in op te lossen. De ontwikkelingsmogelijkheden dienen woning per woning bekeken te worden op basis van het aanwezige erfgoed. Daarnaast mag de functie ten aanzien van het Habitatrichtlijn- en VEN-gebied geen negatieve effecten hebben.

Voor woningen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied lijken verregaande ontwikkelingsperspectieven zoals onbeperkt uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup> en herbouw niet te verantwoorden. Hoewel in de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen zijn ingeschreven om de wateroverlast te beperken en reliëfwijziging tegen te gaan dient de gemeente zich ervan bewust te zijn dat deze huiskavels momenteel niet bestemd zijn als woongebied en slechts mogelijkheden tot verbouwing kennen. Vanuit de doelstellingen die voortvloeien uit het decreet integraal waterbeleid lijkt het handhaven van een uitdoofscenario in deze aangewezen. Er zijn bijgevolg substantiële bezwaren tegen de indeling van de woningen Oude Blekerijstraat 20, 23, 25, 27 en Teirlinckstraat 12 in categorie 1.

#### BESPREKING

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

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

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

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

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

De woningen Kroonstraat 39, 41 en 43 zijn gelegen in zowel VEN-gebied als in habitatrichtlijngebied en zijn ingedeeld in categorie 1 waardoor hun bebouwingsmogelijkheden (en functies) sterk worden verruimd. Artikel 17§2, 3e lid van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu bepaalt in algemene zin dat men via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP geen VEN kan opheffen

voor een gebied dat ook is aangeduid als speciale beschermingszone. De opheffing van VEN via een gemeentelijk (of provinciaal) RUP kan daarnaast slechts gebeuren voor zover het om grenscorrecties gaan en voor zover er door deze opheffing geen betekenisvolle schade aan de natuur of het natuurlijk milieu optreedt. Ofschoon er gewerkt wordt met een overdruk op de bestemming natuurgebied lijken de mogelijkheden die categorie 1 biedt de facto aanleiding te geven tot een ontvenning. Het is immers weinig waarschijnlijk dat de onderliggende bestemming natuurgebied nog zal doorwerken. De indeling van deze woningen in categorie 1 is bijgevolg problematisch. Omwille van de juridische situatie lijkt een indeling in categorie 5 of 6 nodig.

#### BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

De woning Hayestraat 5 is omringd door VEN en habitatrictlijngebied. De woning Hayestraat 10 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 indeling onder categorie 5 is aangewezen.

#### BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

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. Een indeling in categorie 4 of 5 is eerder aangewezen.

#### BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

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

#### BESPREKING

Zie bespreking Provincie Oost-Vlaanderen.

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

#### BESPREKING

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

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

zonevreemde woningen net buiten het ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied' van de toelichtingsnota.

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

#### BESPREKING

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

Departement omgeving vindt het niet logisch dat voor de woning Evensveldstraat 16 herbouw mogelijk wordt gemaakt in een beekvallei.

Bijkomend kan ook het volgende worden opgemerkt:

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

#### BESPREKING

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

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

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

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

#### BESPREKING

Solva meldt dat zij dit verder zullen bekijken.

#### Conclusie:

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

## 3.2 AGENTSCHAP NATUUR EN BOS

### Passende beoordeling

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

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

### **BESPREKING**

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

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

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

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

### **BESPREKING**

Agentschap Natuur en Bos wijst erop dat er zekerheid moet zijn in de realisatie van de IBA's. Eens er zekerheid kan worden geboden op de realisatie van de IBA's kan er op vlak van afvalwaterproblematiek een gunstig advies volgen. Het is cruciaal dat in de Vlaamse Ardennen de afvalwaterproblematiek geregeld wordt omdat dit door deze geïsoleerde woningen een directe impact heeft op de populaties

van de beekprik en rivierdonderpad. De waterproblematiek is cruciaal voor het voortbestaan van deze soorten. Sommige woningen liggen dicht bij de bovenlopen, waardoor de lozingen snel gebeuren in de lopen. Sommige woningen liggen verder van de waterlopen waardoor het effect minder is. Een beek heeft namelijk een filterende werking. Er moet dus duidelijkheid getoond worden waar de lozingen gebeuren, hoeveel afstand er zit tussen het punt van de lozing en de waterloop, ... Dit kan best verduidelijkt worden met afzonderlijke kaartjes per woning.

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

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

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

#### BESPREKING

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

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

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

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

#### BESPREKING

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

Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat niet akkoord met de voortoets/passende beoordeling. Deze is niet voldoende concreet uitgewerkt en het is niet uitgesloten dat het RUP een significant negatief

effect zal hebben op het habitatrictlijngebied. Uit de gegeven informatie kan men niet met zekerheid achterhalen in welke mate de instandhoudingsdoelstellingen voor de rivierdonderpad en beekprik kunnen gehaald worden en aan de prioritaire inspanning 'ecologisch beheer van waterlopen' wordt voldaan. Bovendien is op meerder locaties een inname van zoekzone, zodat de kans aanzienlijk is dat de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen niet kan gerealiseerd worden.

#### Verscherpte natuurtoets.

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

#### Woningen in of grenzend aan VEN

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

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

#### **BESPREKING**

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

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

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

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

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

### Gevoeligheid voor grondverschuivingen.

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

#### BESPREKING

Zie bespreking bij het advies van Departement Omgeving.

Grondverschuivingen ≠ erosie

### Werken met overdrukken

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

Omtrent de categorisering van de woningen

#### CATEGORIE 1:

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

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

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

#### BESPREKING

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

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

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

#### CATEGORIE 2:

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

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

#### BESPREKING

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

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

#### CATEGORIE 3:

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

### BESPREKING

Afbakening zoals besproken tijdens de plenaire.



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

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

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



### BESPREKING

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

#### CATEGORIE 4:

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

#### **BESPREKING**

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

#### CATEGORIE 5:

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

#### **BESPREKING**

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

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

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

#### **BESPREKING**

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

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

#### **BESPREKING**

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

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

#### BESPREKING

Zie bespreking bij Fayte 96.

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

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

#### BESPREKING

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

#### CATEGORIE 6:

In de oorspronkelijke startnota (oktober 2018) werd geopteerd om deze woningen niet op te nemen in het RUP. In deze toelichtingsnota worden afgelegen woningen en woningen gelegen in het VEN-gebied opgenomen in categorie 6. Hierbij wordt boven op de basisrechten voor de zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied ook nog een beperkte ruimtelijke uitbreiding met maximum 30m<sup>3</sup> toegestaan met het oog op verbeteren van de woonkwaliteit. Een verdere uitbreiding van gebouwen, hoe beperkt ook, is gezien de verspreide locatie en ligging in VEN-gebied niet verantwoord. Deze categorie kan niet opgenomen worden in het RUP.

#### BESPREKING

Zie bespreking Departement Omgeving.

#### CONCLUSIE:

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

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

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

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

#### BESPREKING

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

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

### 3.3 PROVINCIE OOST-VLAANDEREN – AFDELING RUIMTELIJKE PLANNING

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

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

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

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

Opmerkingen op de voorgestelde categorisering en voorschriften:

Specifiek voor de woningen in categorie 6:

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

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

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

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

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

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

Hier worden ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, o.m. uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup>, herbouwen, nevenfuncties ... Binnen deze categorie worden 18 woningen opgenomen.

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

**BESPREKING**

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

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

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

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

**BESPREKING**

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

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

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

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

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

#### BESPREKING

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

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

#### BESPREKING

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

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

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

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

#### BESPREKING

Zie bespreking Agentschap Natuur en Bos.

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

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

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

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

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

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

Ook het toelaten van nevenfuncties ( door de overdruk 'woning met cultuurhistorische waarde')

kan binnen deze categorie vanuit ruimtelijk oogpunt niet verantwoord worden. De woning Donkerstraat 11 wordt verkeerdelijk vermeld in de toelichting bij het voorschrift 'art. 5', op het grafisch plan is deze woning gecategoriseerd onder categorie 6.

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

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

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

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

### Conclusie

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

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

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

## 3.4 DIENST INTEGRAAL WATERBELEID PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

[...]

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

[...]

## 3.5 GECORO BRAKEL

### Vragen:

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

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

#### BESPREKING

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

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

2. Hoe wordt het volume van een woning berekend?

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

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

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

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

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

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

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

#### Opmerking:

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

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

[...]

Bespreking door de GECORO:

Art. 9§5. van het huishoudelijk reglement van de Gecoro van de gemeente Brakel stelt: 'Indien géén advies wordt uitgebracht, wordt dit advies geacht gunstig te zijn'. De aanwezige leden stellen geen bezwaar te hebben tegen een gunstig advies voor het RUP 'Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied'.

[...]

### 3.6 DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ

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

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

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

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

Het RUP betreft woningen verspreid over de hele gemeente.

[...]

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

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

#### *4.2 Strikte interpretatie van de basisrechten voor zonevreemde constructies en van het Besluit Zonevreemde Functiewijzigingen*

##### *4.2.1 ALGEMEEN KADER*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds in veel arresten aangeduid dat de basisrechten voor zonevreemde constructies (artikel 4.4.10 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en de mogelijkheden inzake zonevreemde functiewijzigingen*

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

#### 4.2.2 VERPLICHTE TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

#### 4.2.3 GEEN ZONEVREEMDE WONINGEN DOOR DESAFFECTATIE VAN EEN HOEVEBEDRIJF

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

*- hetzij een vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen;*

*- hetzij een vermoeden van vergunning in de zin van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (oprichting vóór 22 april 1962 (onweerlegbaar vermoeden van vergunning) of vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan (weerlegbaar vermoeden van vergunning). De rechtspraak stelt ook dat functies onder een vermoeden van vergunning vallen wanneer de aanvrager bewijst dat zij reeds aanwezig*

waren vóór 9 september 1984, m.n. de inwerkingtredingsdatum van de vergunningsplicht voor functiewijzigingen.

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

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

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

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

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

### 3.7 VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

/

### 3.8 AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

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

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

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

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

### 3.9 VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

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

3. er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. het voorgenomen uitvoeringsplan voorziet in de afbakening van ontginningszones;

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

### 3.10 DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

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

### 3.11 TOERISME VLAANDEREN

/

## 4 LAATTIJDIG ONTVANGEN ADVIEZEN

### 4.1 AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

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

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

## 5 CONCLUSIES EN VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

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

# DEPARTEMENT OMGEVING

## Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90  
9000 GENT  
T 09 276 24 00  
[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

## College van burgemeester en schepenen

Marktpllein 1  
9660 Brakel

### uw bericht van

///

### contactgegevens

Koen Grootaert  
09 276 23 65

### ons kenmerk

2.14/5059/108.1

### datum

### uw kenmerk

///

### bijlagen

///

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

Geacht college,

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

Het voorontwerp van RUP beoogt het geven van ontwikkelingsperspectieven voor 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 in het AGNAS-proces.



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

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

De toelichtingsnota bouwt voort op de indeling van de zonevreemde woningen in het GRS. De zonevreemde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. We stellen vast dat aan de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied zeer ruime ontwikkelingsperspectieven worden gegeven die de bestaande mogelijkheden in ruime mate overstijgen. Voor de woningen in categorie 6 die zowel deel uitmaken van VEN als van habitatrichtlijngebied en die bijgevolg gelegen zijn in de meest kwetsbare zone van de natuurlijke structuur van Vlaanderen kunnen wij beleidsmatig niet akkoord gaan met bijkomende mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie. We stellen voor om deze categorie van woningen uit het RUP uit te sluiten.

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

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

Voor woningen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied lijken verregaande ontwikkelingsperspectieven zoals onbeperkt uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup> en herbouw niet te verantwoorden. Hoewel in de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen zijn ingeschreven om de wateroverlast te beperken en reliëfwijziging tegen te gaan dient de gemeente zich ervan bewust te zijn dat deze huiskavels momenteel niet bestemd zijn als woongebied en slechts mogelijkheden tot verbouwing kennen. Vanuit de doelstellingen die voortvloeien uit het

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

Vele van de opgenomen woningen maken deel uit van VEN en/of 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. 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.

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

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

De woning Hayestraat 5 is omringd door VEN en habitatrictlijngebied. De woning Hayestraat 10 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 indeling onder categorie 5 is aangewezen.

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. Een indeling in categorie 4 of 5 is eerder aangewezen.

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

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

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

Bijkomend kan ook het volgende worden opgemerkt:

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

**Conclusie:**

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

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiere,  
Adjunct 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](mailto: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](mailto:Aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be)

### ons kenmerk\*

19-221423

### telefoonnummer

09/276 20 24

### bijlagen

### datum

zie ondertekening

## Betreft: RUP zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied te Brakel

Geachte mevrouw

Geachte heer

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

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

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

### Passende beoordeling

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

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

\* Gelieve dit kenmerk in al uw briefwisseling te vermelden.

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

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

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

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

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

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

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

#### Verscherpte natuurtoets.

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

### Woningen in of grenzend aan VEN

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

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

### Gevoeligheid voor grondverschuivingen.

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

### Werken met overdrukken

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

### Omtrent de categorisering van de woningen

#### ✓ CATEGORIE 1:

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

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

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

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

## ✓ CATEGORIE 2:

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

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

## ✓ CATEGORIE 3:

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

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

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

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



## ✓ CATEGORIE 4

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

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

✓ CATEGORIE 5

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

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

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

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

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

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

✓ CATEGORIE 6:

In de oorspronkelijke startnota (oktober 2018) werd geopteerd om deze woningen niet op te nemen in het RUP. In deze toelichtingsnota worden afgelegen woningen en woningen gelegen in het VEN-gebied opgenomen in categorie 6. Hierbij wordt boven op de basisrechten voor de zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied ook nog een beperkte ruimtelijke uitbreiding met maximum 30m<sup>3</sup> toegestaan met het oog op verbeteren van de woonkwaliteit. Een verdere uitbreiding van gebouwen, hoe beperkt ook, is gezien de verspreide locatie en ligging in VEN-gebied niet verantwoord. Deze categorie kan niet opgenomen worden in het RUP.

CONCLUSIE:

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

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

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

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

Hoogachtend

Jeroen Nachtergaele

Afdelingshoofd Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies (AVES)

College van burgemeester en schepenen  
van Brakel

Marktplein 1  
9660 BRAKEL

directie Ruimte  
dienst Ruimtelijke Planning

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

Gent, 02 DEC. 2019

Geacht college

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

### **Planinhoud**

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

### **Planningscontext**

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

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

/...

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

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

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

#### Opmerkingen op de voorgestelde categorisering en voorschriften:

##### Specifiek voor de woningen in categorie 6:

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

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

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

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

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

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

Hier worden ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, o.m. uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup>, herbouwen, nevenfuncties... Binnen deze categorie worden 18 woningen opgenomen.

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

./...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

./...

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

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

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

### Conclusie

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

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

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

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

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

de bevoegde Gedeputeerde

Mark Cromheecke  
directeur

Annemie Charlier

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



Gemeente Brakel – Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening

Vergadering 27 november 2019

Verslag

**Uitgenodigd:**

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

**Agenda:**

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

**Aanwezig:**

Voorzitter: Marc Carlier, deskundige

Secretaris: Carin Grooten

**Mandatarissen:**

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

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

**Verontschuldigd:**

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

## Afwezig:

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

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

De agenda van de vergadering wordt toegelicht.

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

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

#### Vragen:

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

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

Opmerking:

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

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

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

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

Opmerkingen:

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

Opmerkingen inzake parkeernorm:

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

Algemene vraagstelling:

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

Bespreking door de GECORO:

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

Advies van de GECORO:

///

Namens de Gecoro;



De secretaris  
Carin Grooten



De voorzitter  
Marc Carlier

# 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](http://www.vlaanderen.be)

[adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be](mailto:adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be)

Departement Omgeving - Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus bus 90

9000 Gent

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
10/11/2019		2019_005689_v1	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Liesbeth Monsieur		+32-(0)92762853	22/11/2019
<a href="mailto:liesbeth.monsieur@lv.vlaanderen.be">liesbeth.monsieur@lv.vlaanderen.be</a>			

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

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

Geachte,

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

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

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

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

Het RUP betreft woningen verspreid over de hele gemeente.

Eerst werden een hele reeks 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 prioritair gebieden voor natuur worden iets beperktere mogelijkheden geboden.
- Voor de 6 woningen gelegen binnen natuurverbingsgebieden, verwevingsgebieden en ecologische infrastructuur worden striktere randvoorwaarden opgelegd, en wordt mogelijke uitbreiding beperkt tot de mogelijkheid om te voldoen aan het basiscomfort.
- Voor 32 woningen gelegen binnen prioritair 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.

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 aantoont dat het een zonevremde woning betreft.

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

*4.2 Strikte interpretatie van de basisrechten voor zonevremde constructies en van het Besluit Zonevremde Functiewijzigingen*

## 4.2.1 ALGEMEEN KADER

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

## 4.2.2 VERPLICHTE TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

## 4.2.3 GEEN ZONEVREEMDE WONINGEN DOOR DESAFFECTATIE VAN EEN HOEVEBEDRIJF

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

- hetzij een vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen;

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

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

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

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

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

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

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

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

Hoogachtend,

Griet Baert  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Departement Landbouw en Visserij

# DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

## **Beleid**

Koning Albert II-laan 20, bus 2

1000 BRUSSEL

T 02 553 78 11

**[mow.vlaanderen.be](http://mow.vlaanderen.be)**

Geachte,

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

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert  
Secretaris-generaal

# Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 91  
9000 GENT  
T 09 276 24 40  
[www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be)

College van burgemeester en schepenen  
Marktplein 1  
9660 BRAKEL

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

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

Geachte heer  
Geachte mevrouw

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

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

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

Met vriendelijke groeten



Halewijn Missiaen  
Directeur Beheer regio West

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

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

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

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

# AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Aan het college van burgemeester en  
schepenen te Brakel  
Aan Solva

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

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

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

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

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

- 1° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, of een daarmee vergelijkbaar gebied;
- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan liggen, de bestemming woongebied of een daarmee vergelijkbaar gebied krijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of de uitvoeringsplannen voor zover de bestemmingswijziging betrekking heeft op een oppervlakte van ten minste één hectare;

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

Met vriendelijke groeten,

i.o.

Jimmy Eeckhout  
Diensthofd

Marleen Lefevre  
hoofdmedewerker



Gemeente Brakel – Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening

Vergadering 27 november 2019

Verslag

**Uitgenodigd:**

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

**Agenda:**

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

**Aanwezig:**

Voorzitter: Marc Carlier, deskundige

Secretaris: Carin Grooten

**Mandatarissen:**

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

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

**Verontschuldigd:**

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

## Afwezig:

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

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

De agenda van de vergadering wordt toegelicht.

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

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

#### Vragen:

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

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

Opmerking:

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

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

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

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

Opmerkingen:

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

Opmerkingen inzake parkeernorm:

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

Algemene vraagstelling:

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

Bespreking door de GECORO:

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

Advies van de GECORO:

///

Namens de Gecoro;



De secretaris  
Carin Grooten



De voorzitter  
Marc Carlier

College van burgemeester en schepenen  
van Brakel

Marktplaats 1  
9660 BRAKEL

directie Ruimte  
dienst Ruimtelijke Planning

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

Gent, 02 DEC. 2019

Geacht college

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

### **Planinhoud**

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

In totaal worden in het RUP een 90-tal zonevrije woningen die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied opgenomen, deze zonevrije woningen liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Brakel.

### **Planningscontext**

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

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

/...

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

In de gewenste natuurlijke structuur van het PRS zijn verschillende 'natuuraandachtszones' aangeduid in de gemeente Brakel. Dit zijn de gebieden die van bovenlokaal belang zijn binnen de natuurlijke structuur; onder meer de 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<sup>E</sup> 24, 5<sup>E</sup>25 en 6<sup>E</sup>2 geselecteerd.

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

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

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

./...

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

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

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

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

#### Opmerkingen op de voorgestelde categorisering en voorschriften:

##### Specifiek voor de woningen in categorie 6:

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

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

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

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

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

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

Hier worden ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, o.m. uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup>, herbouwen, nevenfuncties... Binnen deze categorie worden 18 woningen opgenomen.

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

./...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

./...

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

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

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

### Conclusie

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

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

- o 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.
- o Een te ruime afbakening van en/of een categorisering die ruimtelijk niet aanvaardbaar is van een aantal woningen, zoals hierboven beschreven.

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

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

de bevoegde Gedeputeerde

Mark Cromheecke  
directeur

Annemie Charlier

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

College van burgemeester en schepenen  
van Brakel

Marktplein 1  
9660 BRAKEL

directie Ruimte  
dienst Ruimtelijke Planning

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

Gent, 02 DEC. 2019

Geacht college

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

### **Planinhoud**

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

### **Planningscontext**

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

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

/...

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

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

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

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

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

./...

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

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

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

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

#### Opmerkingen op de voorgestelde categorisering en voorschriften:

##### Specifiek voor de woningen in categorie 6:

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

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

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

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

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

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

Hier worden ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend, o.m. uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup>, herbouwen, nevenfuncties... Binnen deze categorie worden 18 woningen opgenomen.

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

./...

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

./...

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

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

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

### Conclusie

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

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

- o 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.
- o Een te ruime afbakening van en/of een categorisering die ruimtelijk niet aanvaardbaar is van een aantal woningen, zoals hierboven beschreven.

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

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

de bevoegde Gedeputeerde

Mark Cromheecke  
directeur

Annemie Charlier

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

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

## Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - OOST-VLAANDEREN

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 101

9000 GENT

T 09 276 28 40

F 09 276 28 45

[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

[adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be](mailto:adviesvraag.oostvlaanderen@lv.vlaanderen.be)

Departement Omgeving - Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus bus 90

9000 Gent

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
10/11/2019		2019_005689_v1	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Liesbeth Monsieur		+32-(0)92762853	22/11/2019
<a href="mailto:liesbeth.monsieur@lv.vlaanderen.be">liesbeth.monsieur@lv.vlaanderen.be</a>			

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

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

Geachte,

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

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

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

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

Het RUP betreft woningen verspreid over de hele gemeente.

Eerst werden een hele reeks 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 prioritair gebieden voor natuur worden iets beperktere mogelijkheden geboden.
- Voor de 6 woningen gelegen binnen natuurverbingsgebieden, verwevingsgebieden en ecologische infrastructuur worden striktere randvoorwaarden opgelegd, en wordt mogelijke uitbreiding beperkt tot de mogelijkheid om te voldoen aan het basiscomfort.
- Voor 32 woningen gelegen binnen prioritair 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.

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 zonevremde woning betreft.

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

*4.2 Strikte interpretatie van de basisrechten voor zonevremde constructies en van het Besluit Zonevremde Functiewijzigingen*

## 4.2.1 ALGEMEEN KADER

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

## 4.2.2 VERPLICHTE TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

## 4.2.3 GEEN ZONEVREEMDE WONINGEN DOOR DESAFFECTATIE VAN EEN HOEVEBEDRIJF

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

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

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

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

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

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

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

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

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

Hoogachtend,

Griet Baert  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Departement Landbouw en Visserij

# DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

## **Beleid**

Koning Albert II-laan 20, bus 2

1000 BRUSSEL

T 02 553 78 11

**[mow.vlaanderen.be](http://mow.vlaanderen.be)**

Geachte,

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

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert  
Secretaris-generaal

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

## Vlaamse overheid

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

Aan het gemeentebestuur van Brakel

T 09 276 20 30

[aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be](mailto: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](mailto:Aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be)

### ons kenmerk\*

19-221423

### telefoonnummer

09/276 20 24

### bijlagen

### datum

zie ondertekening

## Betreft: RUP zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied te Brakel

Geachte mevrouw

Geachte heer

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

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

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

### Passende beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Verscherpte natuurtoets.

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

### Woningen in of grenzend aan VEN

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

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

### Gevoeligheid voor grondverschuivingen.

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

### Werken met overdrukken

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

### Omtrent de categorisering van de woningen

#### ✓ CATEGORIE 1:

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

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

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

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

## ✓ CATEGORIE 2:

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

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

## ✓ CATEGORIE 3:

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

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

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

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



## ✓ CATEGORIE 4

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

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

✓ CATEGORIE 5

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

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

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

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

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

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

✓ CATEGORIE 6:

In de oorspronkelijke startnota (oktober 2018) werd geopteerd om deze woningen niet op te nemen in het RUP. In deze toelichtingsnota worden afgelegen woningen en woningen gelegen in het VEN-gebied opgenomen in categorie 6. Hierbij wordt boven op de basisrechten voor de zonevreemde woningen binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied ook nog een beperkte ruimtelijke uitbreiding met maximum 30m<sup>3</sup> toegestaan met het oog op verbeteren van de woonkwaliteit. Een verdere uitbreiding van gebouwen, hoe beperkt ook, is gezien de verspreide locatie en ligging in VEN-gebied niet verantwoord. Deze categorie kan niet opgenomen worden in het RUP.

CONCLUSIE:

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

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

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

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

Hoogachtend

Jeroen Nachtergaele

Afdelingshoofd Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies (AVES)



# DEPARTEMENT OMGEVING

## Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90  
9000 GENT  
T 09 276 24 00  
[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

## College van burgemeester en schepenen

Marktpllein 1  
9660 Brakel

### uw bericht van

///

### contactgegevens

Koen Grootaert  
09 276 23 65

### ons kenmerk

2.14/5059/108.1

### datum

### uw kenmerk

///

### bijlagen

///

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

Geacht college,

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

Het voorontwerp van RUP beoogt het geven van ontwikkelingsperspectieven voor 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 in het AGNAS-proces.



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

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

De toelichtingsnota bouwt voort op de indeling van de zonevreemde woningen in het GRS. De zonevreemde woningen worden ingedeeld in 6 categorieën. We stellen vast dat aan de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied zeer ruime ontwikkelingsperspectieven worden gegeven die de bestaande mogelijkheden in ruime mate overstijgen. Voor de woningen in categorie 6 die zowel deel uitmaken van VEN als van habitatrichtlijngebied en die bijgevolg gelegen zijn in de meest kwetsbare zone van de natuurlijke structuur van Vlaanderen kunnen wij beleidsmatig niet akkoord gaan met bijkomende mogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie. We stellen voor om deze categorie van woningen uit het RUP uit te sluiten.

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

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

Voor woningen die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied lijken verregaande ontwikkelingsperspectieven zoals onbeperkt uitbreiden tot 1000 m<sup>3</sup> en herbouw niet te verantwoorden. Hoewel in de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen zijn ingeschreven om de wateroverlast te beperken en reliëfwijziging tegen te gaan dient de gemeente zich ervan bewust te zijn dat deze huiskavels momenteel niet bestemd zijn als woongebied en slechts mogelijkheden tot verbouwing kennen. Vanuit de doelstellingen die voortvloeien uit het

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

Vele van de opgenomen woningen maken deel uit van VEN en/of 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. 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.

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

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

De woning Hayestraat 5 is omringd door VEN en habitatrictlijngebied. De woning Hayestraat 10 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 indeling onder categorie 5 is aangewezen.

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. Een indeling in categorie 4 of 5 is eerder aangewezen.

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

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

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

Bijkomend kan ook het volgende worden opgemerkt:

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

**Conclusie:**

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

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiere,  
Adjunct van de directeur

# Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 91  
9000 GENT  
T 09 276 24 40  
[www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be)

College van burgemeester en schepenen  
Marktplein 1  
9660 BRAKEL

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

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

Geachte heer  
Geachte mevrouw

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

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

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

Met vriendelijke groeten



Halewijn Missiaen  
Directeur Beheer regio West

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

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

- 1° er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie liggen binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan;
- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- 3° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, in waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III liggen die afgebakend zijn conform het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 4° er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning, bestemd voor drinkwaterproductie, is binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan en het voorgenomen uitvoeringsplan in de bijkomende afbakening van industriegebied, een bedrijventerrein of een daarmee vergelijkbaar gebied voorziet;
- 5° het voorgenomen uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructures 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.

# AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Aan het college van burgemeester en  
schepenen te Brakel  
Aan Solva

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

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

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

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

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

- 1° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, of een daarmee vergelijkbaar gebied;
- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan liggen, de bestemming woongebied of een daarmee vergelijkbaar gebied krijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of de uitvoeringsplannen voor zover de bestemmingswijziging betrekking heeft op een oppervlakte van ten minste één hectare;

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

Met vriendelijke groeten,

i.o.

Jimmy Eeckhout  
Diensthofd

Marleen Lefevre  
hoofdmedewerker