



Ook ter hoogte van de eigendom van het perceel van de bezwaarindiener wordt dit in de toelichtingsnota nog extra benadrukt (toelichtingsnota p. 46 – schets zie bezwaarschrift)

Op basis van volgende gegevens moet worden vastgesteld dat de volledige eigendom van [REDACTED] en tuinzone betreft die géén agrarische bestemming heeft :

1) Luchtfoto van de bestaande toestand (Geopunt Vlaanderen) – zie bezwaarschrift

Op deze foto kan duidelijk worden vastgesteld dat het volledige terrein van de bezwaarindiener een gebruik als tuinzone heeft en in geen enkel opzicht dient als agrarisch gebied. Er wordt ook verwezen naar de tweede bijgevoegde luchtfoto (stuk 1). Een herbestemming tot landbouwzone is dan ook niet wenselijk.

Het is absoluut niet aangewezen dat de private tuin van bezwaarindiener door een artificiële grens zou worden opgesplitst in deels een agrarisch gebied. Deze herbestemming zou, gelet op het bestaande tuingebruik van dit volledige perceel, niet overeenstemmen met de reële toestand ter plaatse. De volledige eigendom van [REDACTED] dient dus uit het plangebied te worden gelaten.

2) Recent kadasterplan.

Onderstaand recent kadasterplan toont aan dat haar eigendom [REDACTED] en als dusdanig één tuinzone vormt. (zie bezwaarschrift).

De voorziene herbestemming is ten andere ook uiterst onduidelijk en onlogisch op basis van de plannen van het ontwerp-RUP. Deze plannen lijken immers de bestaande (en vergunde) woningbijgebouwen van de bezwaarindieners gedeeltelijk binnen agrarisch gebied te doen vallen, waardoor deze gebouwen zonevreemd worden. Uiteraard is dit uiterst onwenselijk. Bovendien zorgt deze herbestemming voor een zeer nadelige en ernstige waardevermindering in hoofde van de bezwaarindiener.

Er wordt dan ook expliciet gevraagd om het perceel [REDACTED] integraal uit het plangebied van het definitieve RUP te sluiten en in geen geval te herbestemmen tot agrarisch gebied.

2) Nadelige herbestemming van de aanpalende gronden.

Er wordt ook vastgesteld dat de aanpalende gronden, eigendom van [REDACTED] als landbouwzone worden herbestemd.

De bezwaarindiener vreest zeer sterke overlast en hinder door deze bestemmingswijziging van de aanpalende gronden. Op vandaag ondervindt zij al aanzienlijke hinder door de bestaande (deels wederrechtelijke) paardenstallingen op dit terrein. Het omvormen van dit terrein naar een agrarisch gebied zet de poort open tot bijkomende stallingen en paarden, op korte afstand van haar eigendom, en is dan ook absoluut onwenselijk.

Gelet op de onmiddellijke ligging naast een woonzone is herbestemming van deze aanpalende gronden als landbouwzone onwenselijk en in strijd met artikel 1,1,4 VCRO.

Bovendien is het van belang erop te wijzen dat [REDACTED] de huidige site – en specifiek de reeds bestaande, deel onvergonde, en tijdelijke stalling – gebruikt in functie van de uitoefening van [REDACTED]

[REDACTED] Dit blijkt ook uit de toestand ter plaatse : achter de stalling staan allerhande materialen gestapeld die niets met paardenstallingen te maken hebben. Er is zelfs duidelijk materiaal en reclamepaneel van de firma "[REDACTED]" zichtbaar (stuk 2). Door de schrijnwerkersactiviteiten in de bestaande stalling, ondervindt de bezwaarindiener bijna dagelijks zeer storende lawaaioverlast. De heer [REDACTED] is ook geen professionele landbouwer. In ieder geval is er van een landbouwactiviteit op dit terrein vandaag geen sprake. Het houden van enkele paarden op het terrein is op dat vlak evident ook niet voldoende. Een herbestemming van deze zone als landbouwzone is niet aangewezen.

Tot slot is het opmerkelijk en eigenaardig dat deze eigendom vanaf de straatzijde al als landbouwzone wordt ingekleurd, in afwijking van de andere eigendommen. Deze herbestemming is dan ook niet consequent in een strijd met de eigen toelichting van het ontwerp-RUP,

Er wordt dan ook gevraagd om de aanpalende gronden nr. 1391H en 1391G niet te herbestemmen als landbouwzone.

Om deze redenen wordt aan de GECORO gevraagd rekening te willen houden met bovenstaande bezwaren bij de verdere beoordeling van het ontwerp-RUP en de bezwaarindiener kennis te willen geven van het tussengekomen besluit. ( zie bezwaarschrift foto's)

2) [REDACTED]  
Hierbij [REDACTED] bezwaar aan tegen het RUP herschikking woongebied, woonuitbreidingsgebied, natuurgebied, terrein voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

We zijn grotendeels akkoord met het RUP en vinden het grotendeels een positief voorstel.

We hebben echter 1 bezwaar, met name de herbestemming van Michelbeke deelplannen 3 en 4 (Groenstraat en Berendries; op de grafische kaart is de Berendries aangeduid als 4, in de tekst is dit opgenomen als 3)

waarbij de woningen (gelegen in overstromingsgebied, en meer bepaald de vallei van de Zwalmbeek) herbestemd worden van natuurgebied naar woongebied.

Uit de rechtspraak volgt dat er reeds in de RUP's een volwaardige watertoets dient uitgevoerd te worden. Bij de watertoets vermeld men in de toelichtingsnota "*Deelzone 3 is ten noorden / achterliggend gebied van de woningen ingekleurd als effectief overstromingsgevoelig. De bebouwde gedeeltes aan de straatzijde zijn aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.*" Dit volstaat evenwel niet als watertoets gelet op het feit dat de woningen derhalve uitbreidingsmogelijkheden krijgen in overstromingsgebied hier in de Zwalmvallei. Gelet ook op de gevolgen van de klimaatverandering zijn uitbreidingsmogelijkheden voor deze woningen hier uit den boze en is een uitdoof beleid en dus behoud van de huidige bestemming hier aangewezen.

3) [REDACTED]  
Ik ben eigenaar van het perceel gelegen ter [REDACTED]

Ik stel vast dat de gemeente [REDACTED], vandaag gelegen in woonuitbreidingsgebied, planologisch definitief wenst om te zetten naar [REDACTED].

Vanuit economische redenen betreur ik dat; woonuitbreidingsgebieden zijn algemeen in Vlaanderen de eerste gebieden die, na de woongebieden worden ontwikkeld.

M.b.t. De aanpalende bestemming "Zone voor KWZI" heb ik nog een bekommernis :

Aangaande de stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. De zone voor KWZI stel ik vast dat geen rekening gehouden werd met de waterafvoer afkomstig van de bijzonder hoge aangelegde talud/ophoging voor het zuiveringsstation, palend aan mijn eigendom.

De voorschriften voorzien o.a. Dat de maximale bouwhoogte van de constructies moeten ingeplant worden op minimum eenzelfde afstand van de zonegrens als hun hoogte; dit zou moeten gelden voor de begroeide berm, die vandaag een hoge talud omvat. Het is immers onaanvaardbaar dat oppervlaktewater, afkomstig van dat perceel door de aanzienlijke gemanipuleerde opgehoogde terreinaanleg, rechtstreeks op mijn perceel wordt afgevoerd: door voldoende afstand tussen de ophoging en de perceelsgrens te laten, gecombineerd met een rechtstreekse gracht naar de baangracht (of eventueel een WADI op eigen perceel), kan dat probleem opgelost worden.

Deze stedenbouwkundige handeling kan immers tot gevolg hebben dat burgerrechtelijke aspecten worden geschonden : elke eigenaar moet er immers voor zorgen dat nieuw/bijkomend oppervlaktewater afkomstig van zijn perceel, niet op een aanpalend privaat perceel terecht komt.

Ik neem aan dat de RUPvoorschriften niet de bedoeling hebben om hiermee strijdig om te gaan.

4) [REDACTED]

Wij, [REDACTED] bestemd in het gewestplan als woonuitbreidingsgebied. Desbetreffende percelen zijn gelegen binnen de contouren van het deelplan Nederbrakel van het RUP "Herschikking woon- en woonuitbreidingsgebieden". Met deze dienen we een bezwaar in tegen het ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij bovenvermelde percelen van bestemming wijzigen van woonuitbreidingsgebied naar zone voor agrarisch gebied met overdruk agrarisch waardevol gebied.

Uit de toelichtingsnota maken we op dat er geen gebieden in aanmerking komen voor planschade, doch dat er theoretisch een aanleiding kan zijn voor planbaten. Aangezien betreffende percelen als woonuitbreidingsgebieden deel uitmaken van de categorie wonen en en omgezet worden naar agrarisch gebied gaat dit wel degelijk om een waardevermindering van de percelen. Wij wensen dan ook gecompenseerd te worden bij een mogelijke bestemmingswijziging.

#### **5° Advies Departement Omgeving O-VL dd. 05/07/2017:**

##### **Inhoud advies**

Departement Omgeving stelt vast dat een aantal aanpassingen werden doorgevoerd ten opzichte van de plannen die werden voorgelegd tijdens de plenaire vergadering en ervaren geen kennelijke strijdigheden vast met de principes van de structuurplannen, uitgezonderd de zone voor wonen ten oosten van de Zwalmbeek in plangebied Michelbeke 3. De Raad van State heeft meermaals geoordeeld dat de loutere regularisatie van een misdrijf niet de opzet van een RUP kan zijn. Uit het verslag van de plenaire vergadering blijkt dat de bijkomende woonfunctie op onregelmatige wijze tot stand is gekomen. Het gedeelte van het woonlint ten oosten van de Zwalm werd in het GRS bovendien niet aangeduid als onderdeel van de woonkerncontour van de kern Michelbeke waardoor volgens departement Omgeving O-VI de noodzakelijke onderbouw ontbreekt om deze huiskavels mee te nemen in dit planproces. Het departement verleent bijgevolg gunstig advies met uitsluiting van het deel van deelplan Michelbeke 3 ten oosten van de Zwalm.

Gelet op de vergadering van de Gecoro dd. 23 augustus 2017 die zich ook heeft gebogen over de voornoemde bezwaarschriften en onderstaande adviesbeslissing heeft genomen:

[REDACTED]

## Behandeling van het bezwaar door de ontwerper

### Herbestemming perceel [REDACTED]

De onbebouwde delen van een bouwperceel, dieper gelegen t.o.v. de uitgeruste weg, worden qua waardebeoordeling anders ingeschat dan de bebouwde delen gelegen aan de uitgeruste weg. Dit gebied is momenteel niet gelegen aan de openbare weg.

Bovendien wordt een perceel deel uitmakend van een binnengebied in landbouwbestemming, waar met zekerheid geen sociale woonwijk wordt ontwikkeld in de achtertuin ook als zeer kwalitatief en waardevol aanschouwd.

Er bestaat hieromtrent wetgeving. Het eventuele recht op planschade kan door de betrokken eigenaar steeds onderzocht en opgevolgd worden.

Bezwaarschrijver gaat voorbij aan de algemene basismethodologie die net voor de aangehaalde paragraaf p 47 wordt beschreven:

"Volgende methodologie wordt zo goed als mogelijk gevolgd, uitgezonderd enkele uitzonderlijke situaties (zie verder):

Verkavelingen zijn juridisch woonaanbod en worden niet opgenomen in het plangebied.

Aansnijdbaar niet aangesneden WUG gelegen aan een uitgeruste weg wordt voor 50m behouden, uitgezonderd aan landschappelijk waardevolle elementen (zie verder).

Dezelfde 50m grens wordt is ook aangewezen i.f.v. grens LDB/WON voor die percelen waar de percelen momenteel al zijn aangesneden, ongeacht ligging in lange tuin.

Onlogische ruimtelijke lijnen (t.h.v. percelen naast verkavelingen) kunnen beperkt worden aangepast."

Bezwaarschrijver haalt een luchtfoto aan, waar juist wel duidelijk een grens aanwezig is tussen een effectieve vertuining en gebruik i.f.v. hobbylandbouw.

Op de luchtfoto kunnen we indien we inzoomen ook duidelijk twee dieren en een schuilhok waarnemen.

Op het kadasterplan stellen we vast dat het schuilhok, de enige bebouwing die in het RUP mee wordt herbestemd naar landbouw, niet kadastraal als bebouwing is opgenomen en zich bovendien op een afstand van ca. 30m van het hoofdgebouw bevindt.

Bestaande woningen die in niet-geordend woonuitbreidingsgebied zijn gelegen en niet binnen een verkaveling liggen, moeten bovendien als zonevreemd worden beschouwd en dus de beperkende voorwaarden van zonevreemde woningen dienen te volgen, het is dus niet correct dat er sprake is van 'zonevreemd worden'.

Er wordt vooropgesteld om de grens beperkt aan te passen en te leggen op de grens tussen de effectieve tuin en het hobbylandbouwgebruik i.p.v. de 50m lijn.

### Herbestemming van de aanpalende gronden

Het GRS bepaald voor de betreffende woonuitbreidingsgebieden in Nederbrakel een herbestemming naar openruimtegebied of landbouwgebied, met een belangrijke rol voor de vallei van de Kouterbeek. Dit RUP vormt de verdere uitwerking van het GRS, zowel naar uitgangspunten, met herbestemming als naar grensbepaling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van het GRS werden hierbij geen bezwaarschriften ontvangen omtrent deze materie.

Deelplan Nederbrakel werd ook opgenomen door de Vlaamse Overheid als belangrijk signaalgebied (i.f.v. waterhuishouding), waarbij grotendeels eenzelfde grens wordt aangehouden.

Beide documenten hebben als doelstelling om deze grens zo ruim mogelijk te houden t.o.v. de oorspronkelijke intekening.

Er worden in het RUP correcties aan deze grens doorgevoerd, daar waar duidelijk woonpercelen aanwezig zijn, binnen de 50m van een uitgeruste weg, ... . Echter daar waar geen probleem is om een herbestemming door te voeren, zoals oorspronkelijk vooropgesteld wordt uiteraard de grens wel gevolgd. Zo ook voor deze percelen, waar zowel op luchtfoto, naar bebouwing als naar gebruik reeds voornamelijk landbouwgebruik aanwezig is. Het houden van dieren/paarden maakt hier ook deel van uit. De grens zoals opgenomen in het GRS en als signaalgebied, volgt hierbij ter hoogte van deze percelen de rooilijn.

Er zijn geen aanwijzingen dat er een [REDACTED] aanwezig zou zijn op deze locatie, er is ook nooit een pv vastgesteld hieromtrent. De hoeve zou ook over onvoldoende zware electriciteitsaansluiting beschikken voor de inrichting van een schrijnwerkerij.

Er wordt vooropgesteld geen aanpassingen door te voeren voor de grens bij aanpalend perceel.

### Behandeling bezwaar door de Gecoro:

De leden behouden hun mening omtrent dit RUP, zoals gesteld in de vorige Gecoro-vergadering dd.

23/11/2016, waarbij er een gunstig advies werd verleend omtrent het behoud van een 50m-zone met bestemming woonuitbreidingsgebied ter hoogte van bestaande wegen.

### Advies van de Gecoro:

Bezwaar omtrent deelplan Nederbrakel (2): Er wordt unaniem geadviseerd de 50m-zone aan te houden gezien dit ruimtelijk de beste structurering lijkt te zijn.

### Behandeling van bezwaar door de ontwerper:

De instantie bevoegd voor advisering over onbevaarbare waterlopen van tweede categorie en hun overstromingsgebieden, nl. de dienst waterlopen van de provincie Oost-Vlaanderen werd aangeschreven tijdens de procedure van het RUP. Naar aanleiding van hun advies tijdens de mer-screening en tijdens de plenaire vergadering werd het dossier dan ook aangevuld. De provincie heeft in hun advies n.a.v. het openbaar onderzoek dan ook gunstig geadviseerd. Telkens werd de watertoets hierbij mee opgenomen en voldoende bevonden.

Het dossier refereert en anticipeert ook duidelijk op de grens tussen effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied en de grens van het VEN-gebied (opgemaakt i.f.v. de bescherming van de het natuurgebied). Het bepalen van deze grens en enkele correcties hierop zijn dan ook in onderling overleg met het Agentschap Natuur en Bos gebeurd, de provincie en Departement omgeving gebeurd. Het RUP laat een bestemming toe van de historische hoofdzakelijk vergunde woonkorrel en stelt hierbij beperkingen aan de diepe insnijding die de tuinen hebben gemaakt met een verplichting tot landschappelijke overgang.

Bij de herbestemming in het RUP bovendien worden strikte schade beperkende maatregelen en compensaties genomen.

Er wordt vooropgesteld geen aanpassingen door te voeren.

**Behandeling van bezwaar door de Gecoro:**

De leden behouden hun mening omtrent dit RUP, zoals gesteld in de vorige Gecoro-vergadering dd. 23/11/2016 (gunstig advies onder voorwaarde van tegemoetkoming aan de bemerking van Natuurpunt Zwalmvallei m.b.t de wooncluster Groenstraat, Michelbeke (pt A.3)).

**Advies van de Gecoro:**

Er wordt aangesloten bij de visie van de ontwerper.

**Behandeling bezwaar door de ontwerper:**

Het is correct dat moet vermeden worden dat oppervlaktewater afkomstig van de talud op naastliggend perceel wordt afgewend, zeker gezien de erosiegevoeligheid van het gebied. Daarom wordt vooropgesteld dat het voorschrift 'overdrukzone groenbuffer' wordt aangevuld met:

'Het gebied, zoals aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de aanleg van een buffer in de vorm van een begroeide berm. Alle werken en handelingen in functie van groenaanleg en landschapsintegratie zijn toegestaan. Alle oppervlaktewater afkomstig van deze begroeide berm dient op eigen terrein opgevangen te worden en kan in geen geval worden afgewend op naastliggende eigendommen'.

**Behandeling bezwaar door de Gecoro:**

Er wordt aangesloten bij de visie van de ontwerper.

**Advies van de Gecoro:**

Er wordt aangesloten bij de visie van de ontwerper.

**Behandeling bezwaar door de ontwerper:**

Het gewestplan stelt voor woontuibreidingsgebieden sinds 1972:

"De woontuibreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor."

Het gebied is dus afhankelijk van een ordeningsbeslissing, met uitzondering van een groepswoningbouw project. Concreet wil dit zeggen dat er, zolang er geen ordening gebeurt, enkel een groepswoningbouwproject door een sociale huisvestingsmaatschappij kan gerealiseerd worden.

Het beleid omtrent de globale ordening van Brakel (en dus ook deze van de woontuibreidingsgebieden) is bepaald in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Het gaat hier om een concrete visie, die zowel door het Vlaams Gewest, De Provincie als de gemeente ondersteund dient te worden en ook bekrachtigd/vastgelegd werd in 2011, met de goedkeuring van het GRS.

Het GRS bepaald voor de betreffende woontuibreidingsgebieden in Nederbrakel een herbestemming naar openruimtegebied of landbouwgebied, met een belangrijke rol voor de vallei van de Kouterbeek. Dit RUP vormt de verdere uitwerking van het GRS.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van het GRS werden hierbij geen bezwaarschriften ontvangen omtrent deze materie.

Percelen gelegen in woontuibreidingsgebied werden en worden qua waardebeoordeling anders ingeschat dan percelen in woongebied. Percelen dieper gelegen t.o.v. de uitgeruste weg worden hierbij qua waardebeoordeling anders ingeschat dan de bebouwbare delen gelegen aan de uitgeruste weg. Dit gebied is niet gelegen aan de openbare weg.

Er bestaat hieromtrent wetgeving. Het eventuele recht op planschade kan door de betrokken eigenaar steeds onderzocht en opgevolgd worden.

Het RUP geeft op zich enkel een register weer met een theoretische weergave van gebieden waarin sprake is van mogelijke planschade en planbaten.

**Behandeling bezwaar door de Gecoro:**

Er wordt aangesloten bij de visie van de ontwerper.

**Advies van de Gecoro:**

Er wordt aangesloten bij de visie van de ontwerper.

**5° Advies Departement Omgeving O-VL dd. 05/07/2017:**

**Behandeling advies door de ontwerper:**

Dit perceel hoort morfologisch en historisch bij de woonkorrel en wordt daarom mee opgenomen in het plangebied. We zullen echter wel voldoen aan de eis van het Departement Omgeving om de bestaande, niet vergunde bijkomende woongelegenheid op dit perceel niet toe te laten en nemen dit in de voorschriften dan ook expliciet op.

**Behandeling advies door de Gecoro:**

Er wordt opgemerkt dat bijkomende woonentiteiten wel mogelijk worden bij de andere opgenomen woningen in deze strook woongebied.

**Advies van de Gecoro:**

Er wordt geadviseerd dat er geen vermeerdering van woonentiteiten mogelijk mag zijn voor alle percelen gelegen in het deelplan Michelbeke 3 (en 4).

Gelet op het voorstel van het college van burgemeester en schepenen tot het definitief vaststellen van het GRUP "herschikking woongebied, woonuitbreidingsgebied, natuurgebied, terrein voor ambachtelijke bedrijven en kmo's" en het volgen van de adviesbeslissingen betreffende de bezwaarschriften zoals goedgekeurd op de Gecoro dd. 23 augustus 2017;

Gelet op de stemming waar 20 leden aan deelnemen met als resultaat:

20 ja-stemmen

Gelet op de positief raadgevende stem op naam van schepenen M. Devalck;

**BESLUIT**

Artikel 1: §1 Het RUP "herschikking woongebied, woonuitbreidingsgebied, natuurgebied, terrein voor ambachtelijke bedrijven en kmo's" wordt definitief vastgesteld; rekening houden met de bepalingen in §2 van dit artikel.

§2 Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden onderstaande bepalingen goedgekeurd:

1°

Het bewaarschrift wordt niet weerhouden en de de 50m-zone wordt aangehouden.

2°

Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden en de bepalingen onder A.3 blijven behouden.

3°

Het bewaarschrift wordt weerhouden en het het voorschrift "overdrukzone groenbuffer wordt aangevuld met: "Het gebied, zoals aangeduid op het grafisch plan, is bestemd voor de aanleg van een buffer in de vorm van een begroeide berm. Alle werken en handelingen in functie van groenaanleg en landschapsintegratie zijn toegestaan. Alle oppervlaktewater afkomstig van deze begroeide berm dient op eigen terrein opgevangen te worden en kan in geen geval worden afgewend op naastliggende eigendommen".

4°

Het bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

5°

Het advies wordt weerhouden, de bestemmingsvoorschriften worden aangepast waardoor er geen vermeerdering van woonentiteiten mogelijk is voor alle percelen gelegen in het deelplan Michelbeke 3 (en 4).

Artikel 2: Afschrift van deze beslissing en van het RUP "herschikking woongebied, woonuitbreidingsgebied, natuurgebied, terrein voor ambachtelijke bedrijven en kmo's" wordt samen met het volledig advies van de Gecoro onmiddellijk na de definitieve vaststelling per beveiligde zending overgemaakt aan:

1° De Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Gouvernmentstraat 1  
9000 Gent

2° Departement omgeving, Kon. Maria Hendrikaplein 70 bus 90, 9000 Gent

3° Vlaamse Regering, Martelaarsplein 19, 1000 Brussel

4° De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur, en Landbouw, Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20 bus 1, 1000 BRUSSEL

Gedaan te Brakel in zitting datum als boven.

Namens de Gemeenteraad,

Secretaris

Jürgen De Mets

Voorzitter

Alexander De Croo

Voor eensluidend uittreksel :

Secretaris

Voorzitter

