

Stedenbouwkundige verordening aanleg groenbeplanting

aangenomen door de gemeenteraad in de zitting van 31/3/2014
goedgekeurd met uitsluiting van artikel 14 lid 2 door de Deputatie in zitting van 26/6/2014
gepubliceerd B.S. 1/8/2014

Artikel 1

Toepassingsgebied

Deze verordening is van toepassing voor alle aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor elk vergunningsplichtig werk aan bedrijfsgebouwen of het bedrijfsterrein zoals bedoeld in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Omdat landbouwbedrijven een landschapsintegratieplan moeten voorleggen wordt er in deze verordening een onderscheid gemaakt tussen de aanleg van beplanting voor enerzijds bedrijfsgebouwen en anderzijds landbouwbedrijfsgebouwen.

Hoofdstuk I : Opzet van de verordening

Artikel 2

Een nieuw bedrijfsgebouw moet zowel harmonisch opgenomen worden in het omringende landschap als in harmonie zijn met de bijhorende andere bebouwing. Dit wordt beoogd met de verplichting tot aanleg van een groenbeplanting.

In het bouwplan moet een smaakvolle verweving uitgewerkt worden aangaande een goede inplanting, een fraaie vormgeving en een smaakvolle keuze van materialen en kleuren.

Hoofdstuk II aanleg van beplantingen voor bedrijfsgebouwen (en terreinen)

Artikel 3

Industriële loodsen en soortgelijke constructies die worden opgericht, heropgericht of worden uitgebreid, alsook werken tot het aanleggen, inrichten of gewoonlijk gebruiken van een bedrijfsterrein zoals bedoeld in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, moeten tegenover hun omgeving ingekleed worden met een groenbeplanting bestaande uit streekeigen boom- en struiksoorten, waarvan minimum 10% bladhoudende beplanting. Zie een niet limitatieve lijst in bijlage.

De groeninkleding zorgt voor een betere samenhang van landschap en bedrijvigheid.

Artikel 4

Het type en soort groenbeplanting dat moet aangelegd worden is afhankelijk van de aard van het op te richten bouwwerk.

- De voorzijde, meer bepaald de zijde waar de ingang van het bedrijf zich bevindt, moet van een kwalitatieve groenaanplant voorzien worden. Zie situatieschetsen in bijlage.

- De zijden van het perceel, waar geen ingang aanwezig is en die grenzen aan het openbaar domein moeten van een groenbuffer voorzien worden. Hierbij wordt gestreefd naar een groenbuffer met een minimale breedte van 2 meter en een minimale hoogte van 2 meter. Zie situatieschetsen in bijlage
- De zijden die grenzen aan een bestemming andere dan bedrijvigheid (agrarisch gebied, woongebied, etc.) moeten van een groenbuffer voorzien worden. Hierbij wordt gestreefd naar een groenbuffer met een minimale breedte van 2 meter en een minimale hoogte van 2 meter. Zie situatieschetsen in bijlage.
- In geval van stof- of geluidsproducerende activiteiten of industrieën en minder esthetische constructies of gebouwen moet een doorlopende groenbeplanting aangelegd worden in plaats van een aaneenschakeling van losse landschapselementen met onbeplante tussenruimten. Dit groenscherm moet een minimale breedte hebben van 3 meter.

Artikel 5

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet, met betrekking tot de geplande aanleg van houtige beplantingen, minstens volgende elementen bevatten:

Een omgevings- en/of inplantingsplan (voorzien van een noordpijl en een leesbare schaal)

- i. de aanduiding van de meest relevante zichtpunten (met kijkrichting) van op het openbaar domein op het goed in kwestie, aangevuld met minstens één foto in dezelfde kijkrichting van op ieder zichtpunt (minstens 6 foto's)
- ii. een aanduiding van de relevante grond(en) in eigendom/gebruiksrecht van de aanvrager
- iii. de inplanting (bovenaanzicht) van de gebouwen en de groenbeplanting, waarbij onderscheidt wordt gemaakt tussen bestaande en nieuwe beplanting, en met aanduiding van de belangrijkste horizontale afmetingen (grondoppervlakte, incl. afstanden t.o.v. de gebouwen en de perceelsgrenzen).
- iv. een plantenlijst met:
 - de juiste locatie van de planten/beplantingsschema
 - gebruikte soorten (gangbare Nederlandse naam + Wetenschappelijke naam)
 - gebruiksvorm (haag, struikvorm, knotboom, hoogstam, hakhout,...)
 - de plantmaat (minimaal 8/10 voor hoogstammen en minimaal 60/90 voor struiken of bosgoed)
 - plantafstand
 - juiste aantallen per soort

Wanneer bovenstaande vormvereisten niet in de vergunningsaanvraag aanwezig zijn, kan de daartoe bevoegde ambtenaar zijn advies niet naar behoren verlenen en is de aanvraag onvolledig.

Artikel 6

In geval een bouwwerk uitgevoerd wordt binnen een bedrijfsite waarrond reeds een groenbeplanting aangeplant is dat voldoet aan deze voorwaarden, dan moet geen extra groenbeplanting aangelegd worden rond het bouwwerk dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning.

HOOFDSTUK III De aanleg van beplantingen voor landbouwbedrijfsgebouwen

Artikel 7

Binnen het toepassingsgebied van deze stedenbouwkundige verordening is de aanleg van houtige beplantingen in functie van een landschappelijk-ecologische integratie van de bouwsite verplicht én onderhevig aan de stedenbouwkundige vergunning. Bij de aanleg van houtige beplantingen dient uitsluitend gebruik gemaakt te worden van streekeigen boom- en struiksoorten, waarvan minimum 10% bladhoudende beplanting. Zie een niet limitatieve lijst in bijlage.

Bij de landschappelijk-ecologische integratie van de bouwsite vallen minimaal onder de aandacht:

- de eventuele grens met aanpalende bouwvrije ruimte
- de volledige verticale en horizontale dimensies van die onderdelen van het vergunningsplichtige bouwwerk, waarneembaar vanop het openbaar domein

Het uitwerken van een concreet beplantingsplan dient aandacht te besteden aan alle contouren van het vergunningsplichtige bedrijfsgebouw of –constructie in kwestie, en moet uitgaan van:

Het uitwerken van een concreet beplantingsplan wordt gebaseerd op:

1 het vergunningsplichtige bouwwerk

- i zijn functie
- ii zijn relatie tot de omgeving, nabije bebouwing en/of bouwkavels
- iii zijn relatie tot het bestaande reliëf
- iv zijn esthetische kwaliteiten/gebreken

2 de kenmerken van de omgeving

- i landschap met 'traditionele' kenmerken/nieuw landschap
- ii openheid/geslotenheid van de omgeving
- iii relevante zichtpunten vanop het openbare domein op het vergunningsplichtige bouwwerk
- iv het al dan niet aanwezig zijn van houtige beplantingen in de omgeving die kunnen herhaald of aangevuld worden in de geplande aanleg

3 de beschikbare ruimte voor aanleg op alle mogelijke relevante gronden

- i ofwel op basis van eigendomsrecht
- ii ofwel op basis van gebruiksrecht

4 esthetisch geïnspireerde keuzes met als mogelijke streefdoelen

- i het vergunningsplichtig gebouw groen aankleden
- ii het vergunningsplichtig gebouw verbergen
- iii het vergunningsplichtig gebouw accentueren

5 een analyse welke soort onder welke beheersvorm het gewenste resultaat oplevert.

Artikel 8

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet, met betrekking tot de geplande aanleg van houtige beplantingen, minstens volgende elementen bevatten:

1 in de beschrijvende nota:

- i een duidelijke beschrijving van de uitgangssituatie, relevante elementen uit de omgevingsanalyse en een toelichting bij de keuze tot de voorgestelde beplantingen

2 op het omgevings- en/of inplantingsplan (voorzien van een noordpijl en een leesbare schaal)

- i de aanduiding van de meest relevante zichtpunten (met kijkrichting) van op openbaar domein op het goed in kwestie, aangevuld met minstens één foto in dezelfde kijkrichting van op ieder zichtpunt (minstens 6 foto's)
- ii een aanduiding van de relevante grond(en) in eigendom/gebruiksrecht van de aanvrager
- iii de inplanting (bovenaanzicht) van de gebouwen en het groenscherm, waarbij onderscheidt wordt gemaakt tussen bestaande en nieuwe beplanting, en met aanduiding van de belangrijkste horizontale afmetingen (grondoppervlakte, incl. afstanden t.o.v. de gebouwen en de perceelsgrenzen).
- iv per plantblok of individuele beplanting aanduidingen van:
 - gebruikt plantverband
 - gebruikte soorten (gangbare Nederlandse maat + wetenschappelijke maat)
 - gebruiksvorm (haag, struikvorm, knotboom, hoogstam, hakhout, ...)
 - plantmaat
 - plantafstand
 - juiste aantallen per soort

Wanneer bovenstaande vormvereisten niet in de vergunningsaanvraag aanwezig zijn, kan de daartoe bevoegde ambtenaar zijn advies niet naar behoren verlenen en is de aanvraag onvolledig.

Artikel 9

In geval een bouwwerk uitgevoerd wordt binnen een bedrijfsite waarrond reeds een groenbeplanting aangeplant is dat voldoet aan deze voorwaarden, dan moet geen extra groenbeplanting aangelegd worden rond het bouwwerk dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning.

HOOFDSTUK IV Realisatie

Artikel 10

De beplantingen dienen gerealiseerd te zijn ten laatste één jaar na voltooiing of ingebruikname van het vergunningsplichtige bedrijfsgebouw of –constructie. De vergunninghouder doet daarvan aangifte aan het stadsbestuur per aangetekend schrijven. Een bevoegde ambtenaar controleert de goede aanleg overeenkomstig het beplantingsplan in een proces-verbaal.

HOOFDSTUK V - onderhoud en borg

Onderhoud

Artikel 11

De bouwheer draagt zorg voor een vakkundige aanleg van de houtige beplantingen in kwestie. Hij draagt eveneens zorg voor een vakkundig beheer en onderhoud van de houtige beplantingen. Hij voert hiertoe alle onderhoudshandelingen uit die vereist zijn voor het bereiken en instandhouden van het vooropgestelde eindbeeld, met name:

- het verhinderen van concurrentie door kruidachtige vegetatie;
- het vervangen van afgestorven plantgoed
- desgevallend de bescherming van plantgoed tegen vraatschade door vee of wild;
- desgevallend vorm- en onderhoudsnoei

Borg

Artikel 12

Tot zekerheid van uitvoering van de opgelegde plantverplichtingen bij bouwprojecten, die het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning, zoals het aanleggen van groenbuffers of aanplantingen, geeft de bouwheer een bankwaarborg of gelijkwaardige zekerheid, waarvan het bedrag bepaald is op 25 euro per lopende meter, met een minimum van 1.250 euro en een maximum van 5.000 euro.

Deze bankwaarborg (of gelijkwaardige zekerheid) maakt deel uit van de bijzondere voorwaarden van iedere stedenbouwkundige vergunning waarvoor deze verordening van toepassing is.

Deze waarborg dient te worden ingesteld onder de vorm van

- ofwel storting op een gemeentelijke rekening
- ofwel een bankwaarborg of – garantie

Zolang niet voldaan is aan deze bijzondere voorwaarde zal de stedenbouwkundige vergunning niet afgeleverd worden [ook niet in geval van een regularisatieaanvraag].

Artikel 13

De bankwaarborg wordt volledig vrijgegeven na het tweede plantseizoen, na de datum van voormeld proces-verbaal, en uiterlijk 3 maand na de aanvraag tot vrijgave. Wanneer de beplantingen, uitgevoerd in functie van de bepalingen van deze verordening en overeenkomstig het beplantingsplan goedgekeurd in de stedenbouwkundige vergunning, niet gedijen, moeten ze in het eerstvolgende plantseizoen heraan geplant worden. De vergunninghouder moet deze werkwijze herhalen tot de beplanting de voorgeschreven aard heeft verkregen. De teruggave wordt expliciet gevraagd door de vergunninghouder. Het groenscherm dient verder op een ordentelijke en vakkundige manier in stand gehouden te worden (zie artikel 11). Zoniet wordt dit aanzien als een overtreding in het kader van de stedenbouwkundige vergunning en worden de passende maatregelen genomen door het gemeentebestuur.

HOOFDSTUK VI - Afwijkingsbepalingen

Artikel 14

Als een bedrijf via een uitvoerige motivatienota kan aantonen dat de in de verordening opgelegde breedte niet haalbaar blijkt, kan het College van Burgemeester en schepenen een afwijking van de breedte van het groenscherm toestaan.

Indien een bedrijf kan aantonen dat het helemaal niet over de mogelijkheid beschikt om een groenzone aan de voorzijde (ingang) van het bedrijf aan te leggen zal het College van Burgemeester en schepenen een compensatie vragen, waarvan het bedrag bepaald is op 25 euro per lopende meter, met een minimum van 500 euro en een maximum van 1.000 euro. Dit bedrag zal het stadsbestuur gebruiken om te investeren in stadsgroen.

Uitgesloten door de Deputatie in de zitting van 26/6/2014

HOOFDSTUK VII - Slotbepalingen

Artikel 15

In geval van strijdigheid met een bijzonder plan van aanleg, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of verkaveling hebben de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of verkaveling voorrang op de verordening.

Artikel 16

De bouwheer doet zelf de aanvraag tot vrijgave van de bankwaarborg of gelijkwaardige zekerheid bij aangetekend schrijven of tegen ontvangstbewijs.

Artikel 17

Dit reglement treedt in werking op 11 augustus 2014.

BIJLAGE: streekeigen plantenlijst

A. HAGEN

Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Meidoorn (éénstijlige)	<i>Crataegus monogyna</i>
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

B. Voor houtwallen en houtkanten

Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Bos en Grauwe Wilg	<i>Salix caprea</i> en <i>cinerea</i>
Es (gewone)	<i>Fraxinus excelsior</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>
Krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Meidoorn (éénstijlige)	<i>Crataegus monogyna</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>
Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>
Wilde liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>

C. Bomen

Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Canadapopulier	<i>Populus canadensis</i> cv 'Marilandica'
Es (gewone)	<i>Fraxinus excelsior</i>
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>
Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>
Wilg (schie)l	<i>Salix alba</i>
Walnoot (Okkernoot)	<i>Juglans regia</i>
Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>
Zoete kers	<i>Prunus avium</i>
Zomereik	<i>Quercus robur</i>
Zomer en Winterlinde	<i>Tilia platyphyllos</i> en <i>cordata</i>
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>

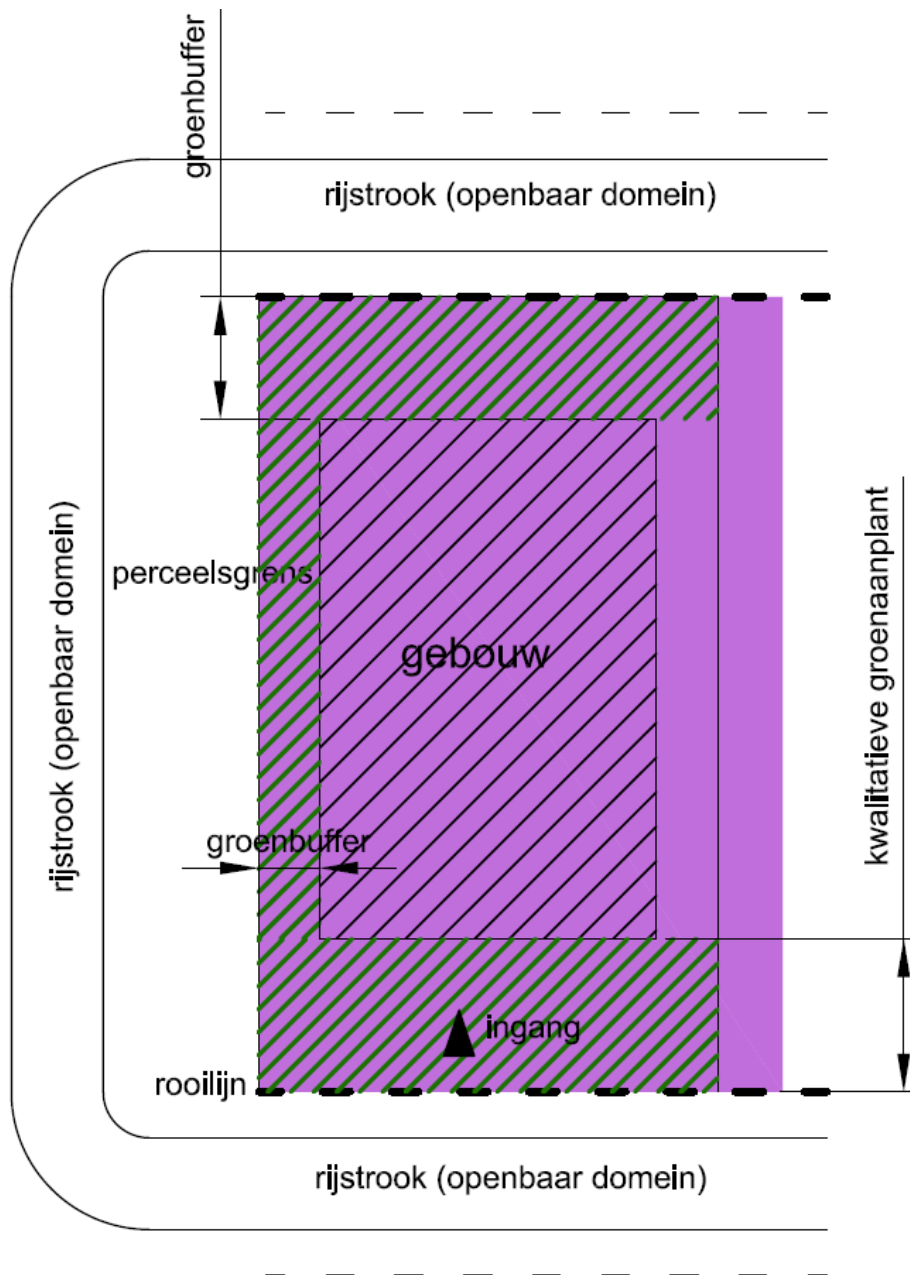
Meer informatie kan je altijd verkrijgen in de Plant-Goed! Gids van de provincie West-Vlaanderen. Je vindt deze gids op:

<http://www.west-vlaanderen.be/kwaliteit/Leefomgeving/proclam/Documents/leefomgeving/proclam/plantgoed.pdf>

Of via:

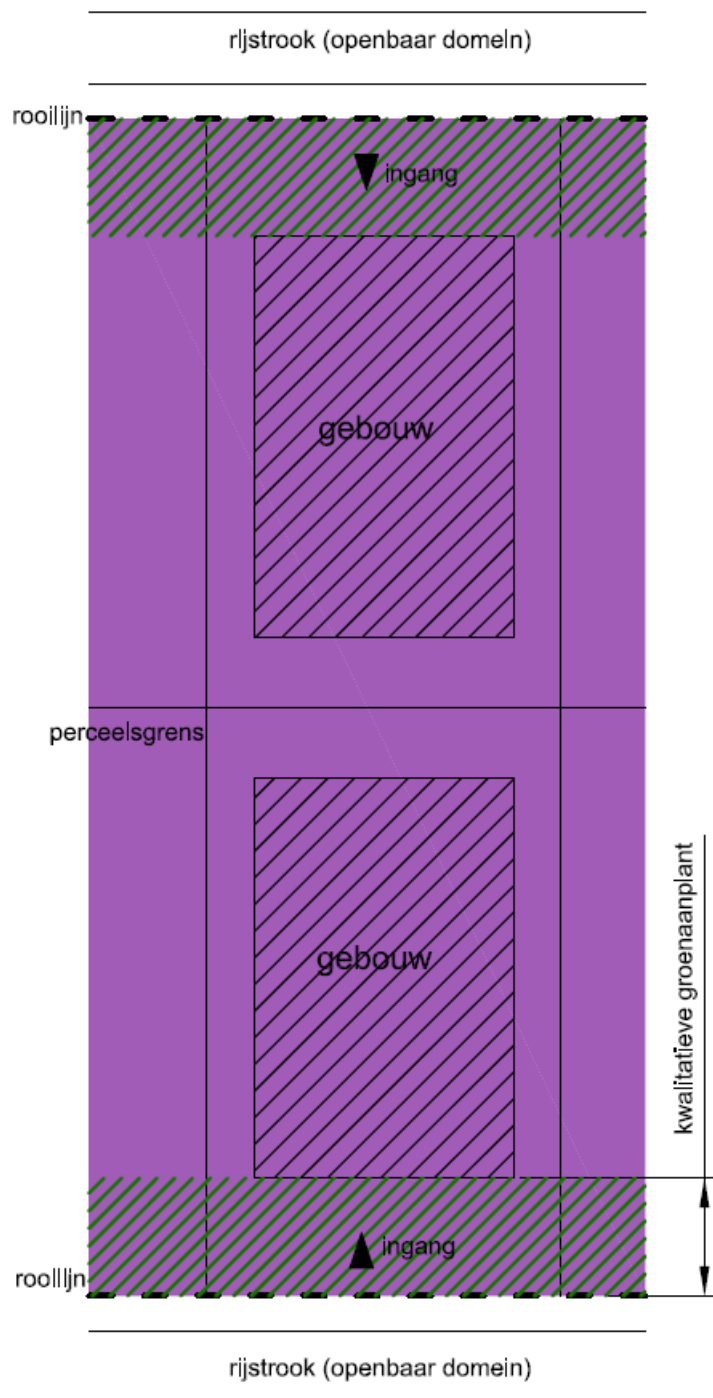
www.west-vlaanderen.be/natuur

BIJLAGE: situatieschetsen



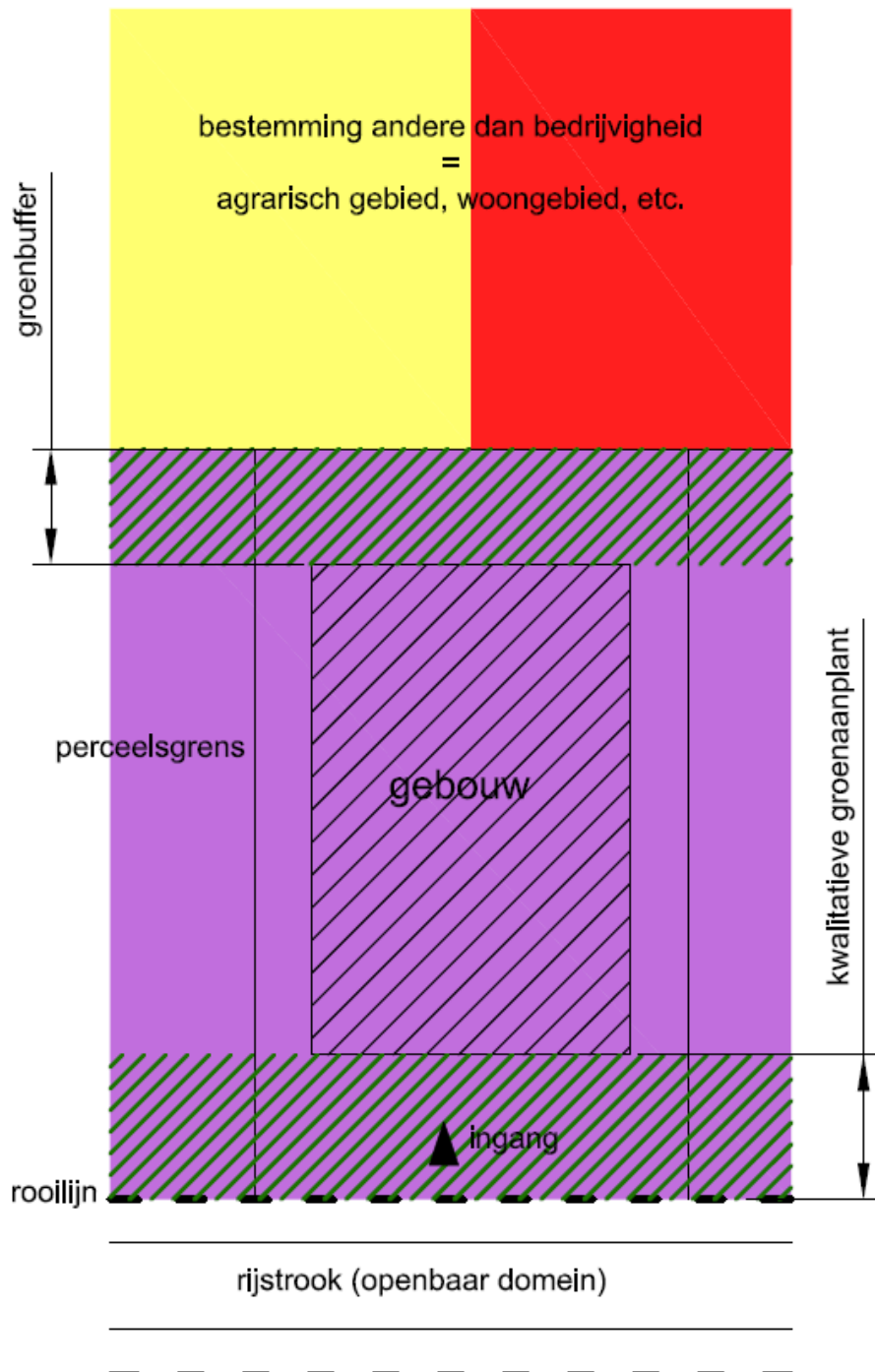
legende

-  zone voor groenaanplant
-  bedrijvigheid (industriegebied)
-  agrarisch gebied
-  woongebied



legende

-  zone voor groenaanplant
-  bedrijvigheid (industriegebied)
-  agrarisch gebied
-  woongebied



legende

-  zone voor groenaanplant
-  bedrijvigheid (industriegebied)
-  agrarisch gebied
-  woongebied