

Aanpak:

Het vergunningsdossier moet voldoende informatie bevatten om een correcte beoordeling toe te laten van de voorstellen om de constructie landschappelijk te integreren.

Voor de landschappelijke integratie is de beplanting een belangrijk element, maar het gaat ook over architectuur, materialenkeuze, inplantingsplaats, ...

De beplanting dienstig voor de landschappelijke integratie wordt vastgelegd in een beplantingsplan. Landschapsintegratie hangt ook samen met de globale werking van het bedrijf, vandaar dat het relevant blijft om ook het mobiliteitsverhaal hier bij te betrekken. Dit alles wordt nagezien en desgevallend opgevraagd bij de fase van het ontvankelijk en volledig verklaren van inkomende vergunningsdossiers.

Inhoudelijke discussies over de gemaakte keuzes en verantwoordingsdocumenten vinden niet in deze fase plaats. Dit is pas aan de orde bij het opmaken van het verslag Provinciale Omgevingsambtenaar of bij de bespreking in de Provinciale Omgevingsvergunningscommissie of bij de uiteindelijke besluitvorming in deputatie.

Afbakening:

Onder buitengebied verstaan we agrarisch gebied in ruime zin (gewoon agrarisch gebied, landschappelijk waardevol gebied, agrarisch gebied met ecologisch belang,...). Dit zijn dus alle gebieden waarvan de onderdruk op het gewestplan "geel" is conform het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen.

De nota is niet relevant als de hoofdbestemming van het gewestplan gewijzigd is door een BPA of RUP en er duidelijk niet langer sprake is van agrarisch gebied (bijvoorbeeld BPA voor zonevreemde bedrijven). Dan mag er van uitgegaan worden dat in het BPA of RUP voldoende specifieke voorschriften spelen rond landschapsintegratie.

Een aantal RUP's behouden eigenlijk de hoofdbestemming agrarisch gebied maar voeren een aantal verfijningen in (cfr. gemeentelijk RUP Heuvelrug Staden). Als voor de betrokken site het RUP niets bijkomend voorziet t.o.v. het gewestplan, dan speelt die nota weer wel.

Deze nota handelt alleen over aanvragen (gewone en vereenvoudigde) in het buitengebied waarvoor deputatie in eerste aanleg bevoegd is. De nota speelt dus niet bij andere procedures (bijstelling voorwaarden, melding overdracht,...). De nota speelt dus ook niet bij de beroepsdossiers; dit zijn dermate specifieke dossiers en discussies dat telkens een individuele benadering nodig is.

Deze nota handelt in principe alleen over alle stedenbouwkundige vergunningsplichtige constructies in het buitengebied. Daarop wordt 1 uitzondering voorzien: dossiers die louter betrekking hebben op veranderingen binnen de bestaande gebouwenconfiguratie vallen sowieso volledig buiten het toepassingsgebied van deze nota.

Als de aanvraag GEEN stedenbouwkundig vergunningsplichtige constructies omvat, dan speelt deze nota niet (bijvoorbeeld als louter een mazouttank wordt gevraagd of een interne herschikking van de dieren).

Maar een globale hernieuwing van een vergunning leidt in principe tot een vergunning voor onbepaalde duur. Dit verantwoordt en vereist een nieuwe beoordeling van de landschappelijke integratie van de inrichting in zijn totaliteit, zelfs als er niet bijgebouwd wordt.

Anders gesteld:

° wordt globale hernieuwing aangevraagd: dan speelt deze nota

° worden stedenbouwkundige vergunningsplichtige constructies aangevraagd: dan speelt deze nota, tenzij het louter gaat om veranderingen binnen de bestaande gebouwenconfiguratie.

De Noordzeekustzone is op zich als specifiek gebied verdwenen uit Vlarem II, maar dit blijft voor ons een landschappelijk delicaat en open gebied.

Niet elke verandering of ingreep vraagt evenveel aandacht in zijn relatie met het landschap. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 2 categorieën (categorie A en B, zie verder).

Om dit onderscheid te maken is het ook nodig om het begrip volwaardige stedenbouwkundige handeling te duiden. Hieronder begrijpen we een noodzakelijke stedenbouwkundige handeling die enkel via een gewone aanvraag kan vergund worden. Dit is dus een aanvraag voor een stedenbouwkundige handeling die een drempel van art. 13.b van het omgevingsvergunningbesluit overschrijdt (en waarvoor dus steeds een gewone aanvraag met openbaar onderzoek nodig is). Dit zijn inzonderheid:

Art. 13.b,

3):

- i) het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;
- ii) het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor die dezelfde oppervlakte bereiken;
- iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter;

4):

- i) het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;
- ii) het verbouwen van kleinere gebouwen of constructies waardoor die een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter bereiken;
- iii) het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 3000 kubieke meter;

5) telkens met een grondoppervlakte van meer dan 1000 vierkante meter :

- i) het ontbossen;
- ii) het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem;
- iii) het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond;
- iv) het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen;

De officiële toelichting bij artikel 13 zegt hierover het volgende:

De bepaling in 3) zorgt ervoor dat gebouwen en constructies (dus ook verhardingen) met een grondoppervlakte van 500 vierkante meter aan een openbaar onderzoek onderworpen worden;

Bij de norm in 4) werd de vroegere inhoudsmaat van 2000 m³ op 3000 m³ gebracht omdat ervaring leert dat 2000 m³ (wat overeenkomt met twee doorsnee woningen), vrij klein is waardoor te veel onnodige openbare onderzoeken werden gehouden;

In 5) werd de oppervlaktemaat voor openbare onderzoeken van sommige terreinaanlegwerken van 500 m² op 1000 m² gebracht. Vijf are (20 op 25 meter!) is immers vrij klein, zodat ook kleine handelingen aan een onnodig openbaar onderzoek moesten worden onderworpen.

Concreet toepassingsgebied

Inrichtingen categorie A

Dit zijn inrichtingen die om verhoogde aandacht vragen wat betreft de relatie met het omgevende landschap. Deze verhoogde aandacht kan ingegeven zijn door de aard van de inrichting zelf of door de plaats waar de inrichting gelegen is. Dit zijn:

1. Alle gewone aanvragen voor vergistingsinstallaties en andere mestverwerkingsinstallaties in alle bestemmingszones (met uitzondering van KMO-zone en industriegebieden)

2. Alle gewone aanvragen gesitueerd in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de Noordzeekustzone of in ruimtelijk kwetsbaar gebied, die betrekking hebben op een globale hernieuwing of een volwaardige stedenbouwkundige handeling omvatten.

Onder categorie A is er nog een subcategorie "extra verhoogde aandacht". Dit betreft stallen/loodsen met een lengte groter dan 60 meter of mestverwerkingsinstallaties.

Inrichtingen categorie B.

Dit zijn inrichtingen waarbij er nog steeds aandacht moet zijn voor de relatie met het omgevende landschap maar de aard van de inrichting of de plaats waar de inrichting gelegen is, vereisen geen verhoogde aandacht. Dit zijn:

1. Alle vergunningsaanvragen (gewone en vereenvoudigde) in het landschappelijk waardevol gebied die niet onder het toepassingsgebied van inrichtingen cat. A vallen
2. Alle gewone omgevingsvergunningsaanvragen met een volwaardig stedenbouwkundig luik in het gewoon agrarisch gebied (buiten de Noordzeekustzone).
3. Bij andere aanvragen in gewoon agrarisch gebied moet telkens specifiek gemotiveerd worden waarom geen visueel-landschappelijke motivatie en bijhorend landschapsintegratieplan nodig zou zijn.

Anders gesteld:

° gewone aanvraag voor mestverwerking/co-vergisting (buiten industriegebied) waarbij stedenbouwkundige handeling of hernieuwing wordt aangevraagd : altijd cat. A.

° vereenvoudigde aanvraag of aanvraag zonder relevante stedenbouwkundige handeling bij mestverwerking/co-vergisting : categorie B

° hernieuwing in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de Noordzeekustzone of in ruimtelijk kwetsbaar gebied (inz. agrarisch gebied met ecologisch belang): Cat. A

° hernieuwen in gewoon agrarisch gebied : aanvrager moet telkens specifiek motiveren waarom geen visueel-landschappelijke motivatie en bijhorend landschapsintegratieplan nodig zou zijn.

° gewone aanvraag gesitueerd in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de Noordzeekustzone of in ruimtelijk kwetsbaar gebied, die volwaardige stedenbouwkundige handeling omvat: altijd cat. A.

° gewone aanvraag in gewoon agrarisch gebied (buiten de Noordzeekustzone) met volwaardige stedenbouwkundige handeling: altijd cat. B

° gewone aanvraag gesitueerd in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, de Noordzeekustzone of in ruimtelijk kwetsbaar gebied die enkel een vereenvoudigd stedenbouwkundig luik omvat: Cat. B

° gewone aanvraag gesitueerd in gewoon agrarisch gebied (buiten de Noordzeekustzone) die enkel een vereenvoudigde stedenbouwkundige handeling omvat: aanvrager moet telkens specifiek motiveren waarom geen visueel-landschappelijke motivatie en bijhorend landschapsintegratieplan nodig zou zijn.

° vereenvoudigde aanvraag in landschappelijk waardevol gebied (of Noordzeekustzone, of kwetsbaar gebied) met vereenvoudigde stedenbouwkundige handeling: altijd cat. B

° vereenvoudigde aanvraag in gewoon agrarisch gebied met vereenvoudigde stedenbouwkundige handeling:
aanvrager moet telkens specifiek motiveren waarom geen visueel-landschappelijke motivatie en bijhorend landschapsintegratieplan nodig zou zijn.

DOSSIEROPBOUW

Bij de opmaak van een dergelijke vergunningsaanvraag wordt een intern denkproces doorlopen. We gaan er van uit dat de aanvrager goed nadenkt over:

1. waarom hij/zij een gebouw of constructie wenst te plaatsen, rekening houdende met een zorgvuldig ruimtegebruik"
2. de plek waar hij/zij dat gebouw of constructie wenst te plaatsen (inplanting)
3. de manieren waarop hij/zij dat wenst te doen (materialen, vorm, groen)
4. hoe de aanvraag zich verhoudt tot de globale bedrijfsvoering (incl. verkeersbewegingen)
5. hoe de aanvraag zich verhoudt tot de concrete omgeving

Uit dit alles moet dus blijken of en waarom het gevraagde passend is in de omgeving, en of de gemaakte keuzes (schaal, vormgeving en inplantingsplaats van gebouw of constructie, beplantingsvoorstel) verantwoord zijn.

Hieronder wordt duidelijk gemaakt hoe dit denkproces zich concreet vertaalt in een aantal relevante dossierstukken. Dit zal dan de basis vormen voor een visueel-landschappelijke beoordeling.

Wie een nieuwe vergunning aanvraagt moet ook duidelijk maken hoe het zit met de naleving van de eerder opgelegde randvoorwaarden inzake integratie.

BENODIGDE DOCUMENTEN

1. Categorie A

Er dient een beeld gegeven te worden van de ruimtelijke integratie van het aangevraagde voorstel door middel van minstens onderstaande documenten:

Motiveringsnota m.b.t. de keuze voor het specifieke gebouw of constructie

Hieronder wordt het volgende begrepen:

- een analyse van de beoogde functie. Waarom wordt dit nu aangevraagd?
- hoe verhoudt die functie zich tot de rest van de bedrijfsgebouwen en de globale exploitatie op deze site?

Motiveringsnota m.b.t. het gebouw of constructie zelf en de inplantingsplaats

Hieronder wordt het volgende begrepen:

- de relevante technische elementen zoals de hoogte, breedte, vormgeving, materiaalkeuze, kleur,...
- de details van de inplanting (precieze ligging t.o.v. andere gebouwen, richting van de as van het gebouw, ...)
- de motivatie voor dit alles. Dit kunnen zowel praktische motieven (ventilatie, bezonning, mobiliteit, afstand tot gracht of vreemde woningen,...) als landschappelijke motieven zijn. De aanvrager moet motiveren hoe aspecten als vorm, kleur en materialen kunnen helpen om een zo esthetisch mogelijke eenheid te creëren met de bestaande bebouwing en de omgeving.

- bij die motivatie speelt ook de vraag wat de impact is op de organisatie van interne en externe mobiliteit? Wat is de impact op de bestaande verkeersbewegingen, komen er nieuwe verkeersbewegingen bij, wat met ontsluiting,...?
Er moet daarbij verduidelijkt worden op welk plan alle gebruikte en eventueel nieuw aangevraagde opritten zijn aangeduid.

Een landschapsintegratieplan

Dit omvat volgende onderdelen:

- Een plan met een schematisch overzicht van de reeds aanwezige en toe te voegen beplanting, waarbij streekeigen groen de voorkeur geniet.
- Een plantenlijst met vermelding van de soorten, plantafstanden en plantmaten. Het moet ook duidelijk zijn welke planten bomen, dan wel struiken of hagen zijn.
- Een verduidelijking hoe de beplanting zal beheerd en onderhouden worden.
- Het eigenlijke beplantingsplan bevat minstens een bovenaanzicht met
 - de contouren van het nieuwe gebouw incl. de onmiddellijke omgeving
 - een zicht op bestaande en nieuw te realiseren beplanting (onder hypothese van volle wasdom)
 - per plantblok of individuele beplanting aanduidingen van soort, gebruiksvorm (haag, struikvorm, knotboom, hoogstam, hakhout, ...), plantverband en plantmaat
- Een motiverings- en visienota.
 - Hierin moet je kunnen terugvinden op welke manier én waarom een bouwheer eigen groen integreert in zijn/haar ontwerp. De nota omvat dus een visie over de landschappelijke integratie. Daarbij wordt rekening gehouden met de kenmerken van het landschap, de aanwezige en bijkomende groenelementen, de samenhang met de voorziene constructies, enz.
 - De visienota moet aldus de nodige informatie en argumentatie bieden inzake de voorgeschreven esthetische toets: een concreet onderzoek van de kenmerken van het ruimere landschap rond de inrichting, de kenmerken van de projectsite en een concrete motivatie waarom het kwestieuze gebouw of constructie in het betreffende landschap kan worden ingepast. Bij de argumentatie mag de klemtoon niet enkel op de bedrijfssite en de directe omgeving liggen, maar moet ook effectief het ruimere landschap rond de inrichting geëvalueerd worden qua beplantings- en bouwtypologie. Er moet ook duidelijk gemaakt worden hoe de eventuele andere bedrijven in de omgeving er uitzien.
 - Het eigenlijke beplantingsplan moet ook gemotiveerd worden. De aanvrager moet verduidelijken waarom gekozen wordt voor die specifieke beplanting.
 - Ook moeten de percelen rond de bedrijfszetel waarover de aanvrager beschikt opgelijst worden.
 - Er moet gemotiveerd worden waarom precies gekozen wordt voor welke eigen beplanting op welke delen van het bedrijf en op welke delen niet (bijvoorbeeld omwille van de kweek van bepaalde gewassen, omwille van interne verkeerscirculatie of omwille van ander gebruik) .

Visualisatie

De bovenvermelde documenten en punten moeten visueel verduidelijkt worden.

Dit gebeurt op de volgende wijze:

- Voor verschillende plantvormen die regelmatig gebruikt worden (vb. losse heg met zomereiken, loods met bomenrij ervoor) kan de visualisatie gebeuren aan de hand van "type-fiches".
- Van de bestaande situatie moet een fotoreportage worden opgemaakt, met alle relevante zichtpunten (vanop openbaar domein), gericht van het landschap naar de

inrichting en de plek waar het nieuwe gebouw of constructie moet komen. Bij dit fotoverslag moet een foto bijgevoegd worden waarop aangeduid wordt waar het beoogde gebouw of constructie komt.

- De foto's moeten aangeduid worden op het integratieplan. Daarnaast moeten ook twee luchtfoto's aan het dossier toegevoegd worden, met name één van de site zelf en één van de site in haar ruimere omgeving.

Bij constructies en inrichtingen die **extra verhoogde aandacht vragen** moet bovendien nog de verdere visualisering gebeuren aan de hand van profielsneden enerzijds en schetsen of een 3D-dimensionering anderzijds.

Het betreft hier in **het bijzonder stallen/loodsen met een lengte groter dan 60 meter of mestverwerkingsinstallaties.**

- Profielsneden: dienen de hoogte en het volume van de constructies en de groenelementen te verduidelijken
- Aanvullende schetsen of een 3D-dimensionering stellen de geplande toestand van de site voor.

Duiding bestaande situatie

Het dossier moet ook duidelijk maken welke inspanningen inzake landschapsintegratie reeds geleverd zijn. Dit wordt aangetoond via:

- een nota waaruit duidelijk blijkt hoe het zit met de uitvoering van de eerder opgelegde voorwaarden en verplichtingen inzake landschapsintegratie. Wat is reeds uitgevoerd? Wat moet eventueel nog verder uitgevoerd worden en wat is hiervoor dan de concrete timing?
- de fotoreportage (zie onderdeel Visualisatie) moet een duidelijk en actueel beeld geven van de thans aanwezige landschapsintegratie.

2. Categorie B

Er dient een beeld gegeven te worden van de ruimtelijke integratie van het aangevraagde voorstel door middel van minstens onderstaand documenten:

Motiveringsnota m.b.t. de keuze voor het specifieke gebouw of constructie

Hieronder wordt het volgende begrepen:

- een analyse van de beoogde functie. Waarom wordt dit nu aangevraagd?
- hoe verhoudt die functie zich tot de rest van de bedrijfsgebouwen en de globale exploitatie op deze site?

Motiveringsnota m.b.t. het gebouw of constructie zelf en de inplantingsplaats

Hieronder wordt het volgende begrepen:

- de relevante technische elementen : de hoogte, breedte, vormgeving, materiaalkeuze, kleur,.... Hiervoor kan desgevallend verwezen worden naar de voorgeschreven nota van de architect.
- de details van de inplanting (precieze ligging t.o.v. andere gebouwen, richting van de as van het gebouw, ..)
- de motivatie voor dit alles. Dit kunnen zowel praktische motieven (ventilatie, bezonning, mobiliteit, afstand tot gracht of vreemde woningen,...) als landschappelijke motieven zijn.
- bij die motivatie speelt ook de vraag wat de impact is op de organisatie van interne en externe mobiliteit? Wat is de impact op de bestaande verkeersbewegingen, komen er nieuwe verkeersbewegingen bij, wat met ontsluiting,...

Een landschapsintegratieplan

Dit omvat volgende onderdelen:

- Een plan met een schematisch overzicht van de beplanting, waarbij streekeigen groen de voorkeur geniet.
- Een plantenlijst met vermelding van de soorten, plantafstanden en plantmaten. Het moet ook duidelijk zijn welke planten bomen, dan wel struiken of hagen zijn.
- Het eigenlijke beplantingsplan bevat minstens een bovenaanzicht met
 - de contouren van het nieuwe gebouw incl. de onmiddellijke omgeving
 - een zicht op bestaande en nieuw te realiseren beplanting (onder hypothese van volle wasdom)
 - per plantblok of individuele beplanting aanduidingen van soort, gebruiksvorm (haag, struikvorm, knotboom, hoogstam, hakhout, ...), plantverband en plantmaat

Visualisatie

De bovenvermelde documenten en punten moeten visueel verduidelijkt worden, bij voorkeur via een fotoreportage.

Duiding bestaande situatie

Het dossier moet ook duidelijk maken welke inspanningen inzake landschapsintegratie reeds geleverd zijn. Dit wordt aangetoond via:

- een nota waaruit duidelijk blijkt hoe het zit met de uitvoering van de eerder opgelegde voorwaarden en verplichtingen inzake landschapsintegratie. Wat is reeds uitgevoerd ? Wat moet eventueel nog verder uitgevoerd worden en wat is hiervoor dan de concrete timing ?
- de fotoreportage (zie onderdeel Visualisatie) moet een duidelijk en actueel beeld geven van de thans aanwezige landschapsintegratie.