

Stedenbouwkundige verordening betreffende het landschappelijk-ecologisch inkaderen van vergunningsplichtige bouwwerken

De gemeenteraad,

Gelet op het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening betreffende het landschappelijk-ecologisch inkaderen van vergunningsplichtige bouwwerken met bijhorende bijlage en toelichtingsnota;

Overwegende dat deze stedenbouwkundige verordening uitsluitend ruimtelijke aspecten regelt en tot doel heeft om bedrijfsgebouwen en – constructies (buiten woon- en industriegebied) in alle Westhoekgemeenten op een uniforme manier, beter in te kleden in het landschap;

Overwegende dat dit ontwerp van verordening op 26/11/2008 gunstig geadviseerd werd door de GECORO;

Overwegende dat dit ontwerp van verordening op 10/12/2008 gunstig geadviseerd werd door het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat dit ontwerp van verordening op 16/12/2008 per aangetekend schrijven voor advies voorgelegd werd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar doch dat deze ambtenaar, hoewel de wettelijk voorziene adviesperiode ruim voorbij is, niet reageerde op deze adviesaanvraag en dat bijgevolg aan deze adviesvereiste mag voorbijgegaan worden;

Gelet het decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (gewijzigd bij de decreten van 28/9/1999, 22/12/1999, 26/4/2000, 8/12/2000, 13/7/2001, 1/3/2002, 8/3/2002, 19/7/2002, 28/2/2003, 4/6/2003, 21/11/2003, 7/5/2004, 22/4/2005, 10/3/2006, 16/6/2006, 7/7/2006, 22/12/2006, 9/11/2007 en 21/12/2007) en in het bijzonder artikel 55 van dit decreet;

Gelet op het Gemeentedecreet van 15/07/2005 (zoals meermaals gewijzigd) en in het bijzonder artikel 42 van dit decreet;

Na bespreking;

Hoofdstuk 1: inleidende bepalingen

Artikel 1: definities

- 1) Verbouwen: elke vergunningsplichtige activiteit die de inrichting en/of functie van een gebouw of constructie verandert
- 2) Streekeigen en traditioneel gebruikte boom- en struiksoorten: het geheel van voor West-Vlaanderen inheemse of ingeburgerde houtige boom- en struiksoorten, waarvoor een cultuurhistorisch gebruik kon worden vastgesteld, zoals opgesomd op een lijst die als bijlage bij deze verordening wordt gevoegd

Hoofdstuk 2: landschappelijk-ecologisch inkaderen van vergunningsplichtige bouwwerken d.m.v. de aanleg van houtige beplantingen

Artikel 2

Dit hoofdstuk is van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van bedrijfsgebouwen en -constructies, welke vergunningsplichtig zijn gesteld krachtens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen, en die gelegen zijn op het grondgebied van de gemeente Houthulst buiten volgende bestemmingen:

- (alle vormen van) woongebied,
- (alle vormen van) industriegebied.

Binnen dit toepassingsgebied is de aanleg van houtige beplantingen in functie van een landschappelijk-ecologische integratie van het vergunningsplichtige bedrijfsgebouw of –constructie verplicht én onderhevig aan de stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 3

Bij de aanleg van houtige beplantingen dient uitsluitend gebruik gemaakt te worden van streekeigen en traditioneel gebruikte boom- en struiksoorten.

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

- 1 het vergunningsplichtige bedrijfsgebouw of –constructie:
 - i zijn functie en de erin uitgevoerde activiteit;
 - 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 het al dan niet voorkomen van traditionele landschapselementen;
 - ii openheid/geslotenheid van de omgeving;
 - iii relevante zichtpunten van op 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 een gewenste landschappelijke integratie van het vergunningsplichtige bedrijfsgebouw of –constructie, met daaruit volgende esthetische keuzes tussen:
 - i het vergunningsplichtig bedrijfsgebouw of –constructie aankleden,
 - ii het vergunningsplichtig bedrijfsgebouw of –constructie verbergen,
 - iii het vergunningsplichtig bedrijfsgebouw of –constructie accentueren;
- 5 een analyse welke soort onder welke beheersvorm het gewenste resultaat oplevert.

Artikel 4

De bouwheer moet in het stedenbouwkundige vergunningsdossier minstens volgende elementen m.b.t. de aanleg van houtige beplantingen, verduidelijken:

- 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:
 - 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 een bovenaanzicht van het gewenste finale resultaat van de beplanting (hypothese van volle wasdom; onderscheid tussen bestaande en nieuwe beplanting) met aanduiding van de belangrijkste horizontale afmetingen (incl. afstanden tot perceelsgrenzen);
 - iv per plantblok of individuele beplanting aanduidingen van plantverband, plantmaat, gebruikte soorten en gebruiksvorm (haag, struikvorm, knotboom, hoogstam, hakhout, ...).

Artikel 5

De houtige beplantingen dienen gerealiseerd te zijn ten laatste één jaar na voltooiing of ingebruikname van het vergunningsplichtige bedrijfsgebouw of de -constructie.

Artikel 6

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.

Artikel 7

Tot zekerheid van uitvoering van de opgelegde plantverplichtingen bij bouwprojecten stelt de bouwheer zich vóór de aanvang van de bouwwerken geldelijk garant bij wijze van een waarborg, die wordt bepaald op basis van de grondoppervlakte van het vergunningsplichtig bedrijfsgebouw of -constructie a rato van 1€ per m², met een minimum van 1250€.

Deze waarborg dient te worden ingesteld onder de vorm van:

- ofwel storting op een gemeentelijke rekening;
- ofwel een waarborgovereenkomst tussen bouwheer, gemeentebestuur en bankinstelling die het plaatsen van de waarborgsom op een geblokkeerde spaarrekening regelt;
- ofwel een bankwaarborg of -garantie.

Het bewijs van het instellen van de waarborg dient aan het gemeentebestuur te worden aangeleverd onder de vorm van respectievelijk:

- het bewijs van storting op een gemeentelijke rekening;
- de hogervermelde waarborgovereenkomst in drievoud, gehandtekend door de bouwheer;
- de schriftelijke neerslag van de bankwaarborg of -garantie.

Bij het verstrijken van de uitvoeringstermijn, of vroeger, op vraag van de bouwheer, controleert het gemeentebestuur of de houtige beplantingen zijn uitgevoerd conform de specificaties uit het vergunde bouwplan, en maakt hiervan schriftelijke neerslag in een proces-verbaal.

Voldeed de bouwheer aan zijn plantverplichtingen, dan wordt de waarborg vrijgegeven. In het andere geval wordt de bouwheer in gebreke gesteld en gebeurt één jaar later een finale controle. Bij een hernieuwde ingebrekestelling wordt de waarborg ingehouden en gaat het gemeentebestuur over tot de vaststelling van een bouw misdrijf.

Hoofdstuk 3 slotbepalingen

Artikel 11

In geval van strijdigheid met een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan hebben de voorschriften van een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan voorrang op de verordening.

Artikel 12

De overtredingen op deze stedenbouwkundige verordening worden overeenkomstig artikel 146 en 147 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen bestraft, onverminderd de toepassing van de artikelen 149 tot 150 van voormeld decreet.

Artikel 13

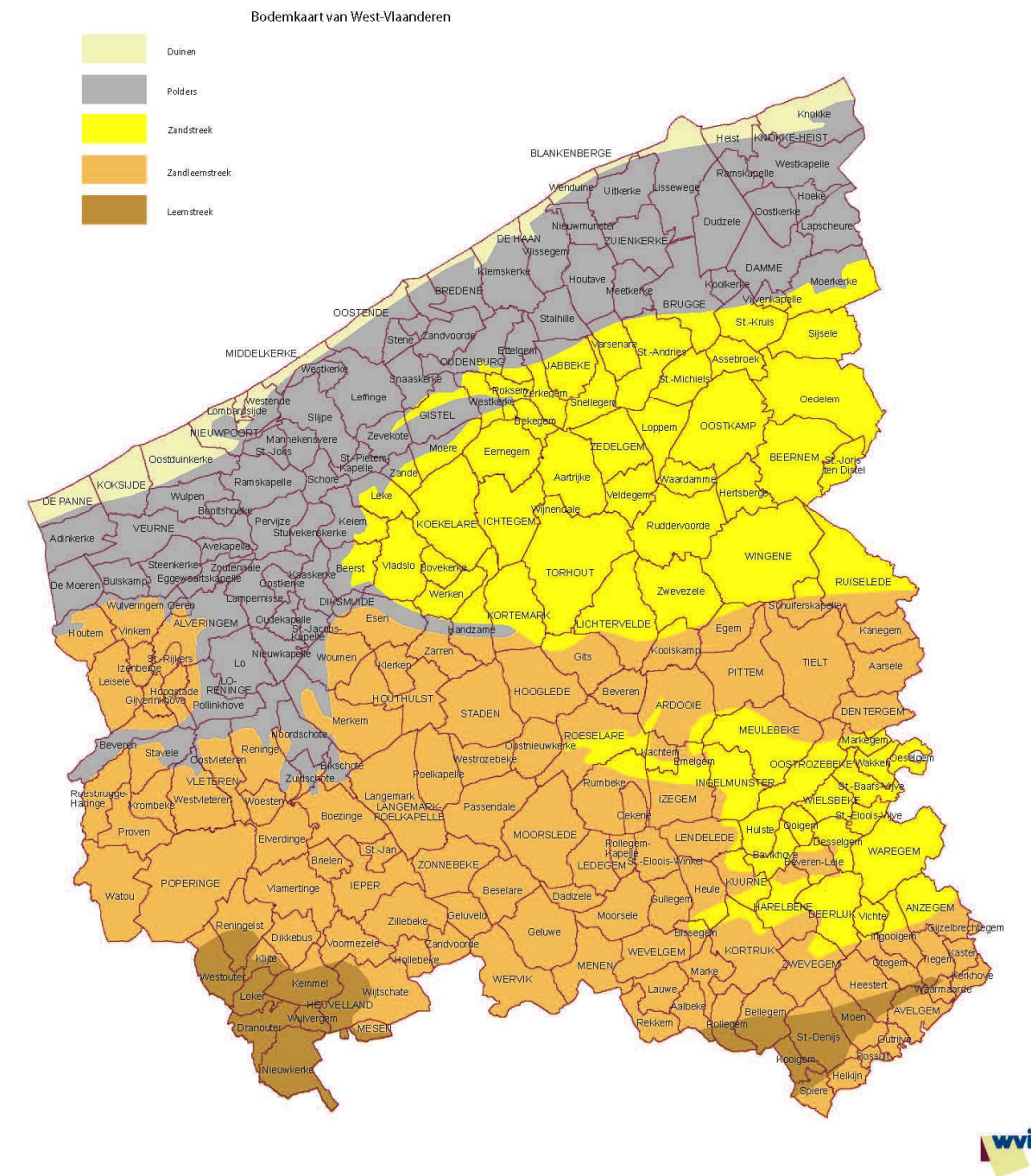
Deze verordening treedt in werking op de eerste dag van de tweede maand na de bekendmaking van de goedkeuringsbeslissing van de deputatie van West-Vlaanderen in het Belgisch Staatsblad.

Bijlage

Limitatieve lijst met streekeigen en traditioneel gebruikte boom- en struiksoorten

De soorten in onderstaande tabellen die rood gemarkeerd staan mogen enkel gebruikt worden als gecertificeerd autochtoon plantmateriaal. Indien dergelijk plantmateriaal niet voor handen is, kan de soort beter niet worden gebruikt in beplantingen.

De streekverwijzingen uit onderstaande tabellen verwijzen naar onderstaande kaart



Soorten te gebruiken in houtkanten

Houtkanten = Lineaire elementen met spontane en/of geplante bomen en struiken, waarvan het beheer varieert. Houtkanten die bestaan uit struiken worden meestal niet beheerd. Houtkanten die bestaan uit bomen kunnen worden beheerd als hakhout (cyclisch afzetten tot tegen op grondniveau), maar evengoed kunnen in houtkanten bomen vrij uitgroeien.

	Duinen	Polders	Zand	Zandleem	Leem
abeel, grauwe					
berk, ruwe					
berk, zachte					
beuk					
eik, zomer					
els, zwarte					
es, gewone					
esdoorn, gewone					
esdoorn, veld- (spaanse aak)					
haagbeuk					
hazelaar					
hulst					
Kamperfoelie, wilde					
Kardinaalsmuts, wilde					
kastanje, tamme					
kers, zoete					
lijsterbes, wilde					
meidoorn, éénstijlige					
meidoorn, tweestijlige					
olm, fladder-					
populier, Canada ¹					
populier, ratel-					
pruim, heester-					
pruim, kroosjes-					
roos, heggen-					
roos, honds-					
sleedoorn					
sneeuwbal (Gelderse roos)					
vuilboom (sporkehout)					
wilg, amandel-					
wilg, bos-					
wilg, grauwe					
wilg, kat-					
wilg, kraak-					
wilg, schiet-					

¹ Enkel de oude variëteiten serotina, robusta, marilandica, regenerata, blauwe van Veurne, blauwe van Eksaarde

Soorten te gebruiken als knobbomen

Knobbomen = Bomen met een opgaande stam van anderhalve á tweeëneenhalve meter, waarbij boven op die stam periodiek de daar groeiende takken of 'pruik' worden geoogst. Door die oogst ontstaat er op deze hoogte een vergroeiing (verbreding) van de stam: de knob.

	Duinen	Polders	Zand	Zandleem	Leem
abeel, grauwe					
beuk					
eik, zomer-					
els, zwarte					
es, gewone					
esdoorn, veld- (spaanse aak)					
haagbeuk					
linde species ¹					
populier, Canada ²					
populier, zwarte					
wilg, kraak-					
wilg, schiet-					

¹ Zowel de *tilia cordata* (winterlinde), *tilia platyphyllos* (zomerlinde) en de *tilia x eropaea* (Hollandse linde) zijn bruikbaar

² Enkel de oude variëteiten *zerotina*, *robusta*, *marilandica*, *regenerata*, blauwe van Veurne, blauwe van Eksaarde

Soorten te gebruiken bij de aanplant van bomenrijen

Dreef = Eén-, twee- of meerrijige aanplanting van opgaande bomen, die een (toegangs)weg markeren

	Duinen	Polders	Zand	Zandleem	Leem
abeel, grauwe					
beuk					
eik, zomer-					
es, gewone					
linde species ¹					
olm, fladder-					
populier, Canada ²					
populier, zwarte					

¹ Zowel de *Tilia cordata* (winterlinde), *Tilia platyphyllos* (zomerlinde) en de *Tilia x Eropaea* (Hollandse linde) zijn bruikbaar

² Enkel de oude variëteiten *Serotina*, *robusta*, *Marilandica*, *Regenerata*, *Blauwe van Veurne*, *blauwe van Eksaarde*

Soorten te gebruiken bij de aanplant van solitaire bomen of struiken

	Duinen	Polders	Zand	Zandleem	Leem
abeel, grauwe					
beuk					
eik, zomer-					
els, zwarte					
esdoorn, gewone					
esdoorn, veld- (Spaanse aak)					
haagbeuk					
hazelaar					
hulst					
kastanje, tamme					
kornoelje, rode					
lijsterbes, wilde					
linde species ¹					
meidoorn, eenstijlige					
meidoorn, tweestijlige					
mispel					
moerbeï, zwarte					
olm, fladder-					
populier, Canada ²					
populier, zwarte					
robinia					
taxus					
vlier, gewone					
wilg, bos-					
wilg, kraak-					
wilg, schiet-					

¹ Zowel de *tilia cordata* (winterlinde), *tilia platyphyllos* (zomerlinde) en de *tilia x eropaea* (Hollandse linde) zijn bruikbaar

² Enkel de oude variëteiten *serotina*, *robusta*, *marilandica*, *regenerata*, blauwe van Veurne, blauwe van Eksaarde

Hagen

Haag: Lijnvormige beplanting in grote dichtheid (2-5 planten per strekkende meter), die onderhouden wordt door minstens jaarlijks scheren. Hagen bestaan in de regel uit één of meerdere dominanten, die het hoofdbestanddeel van de haag uitmaken, en daarnaast een aantal nevensorten, die meestal slechts met één of enkele exemplaren in de haag voorkomen.

Bij hagen is er ook een traditioneel verschil in gebruikte soorten, enerzijds bij bebouwing, anderzijds in het landschap. Dat leidt er ook toe dat sommige soorten in onderstaande tabel tweemaal vermeld zijn. In hagen bij bebouwing kan een soort traditioneel dominant zijn, terwijl diezelfde soort in landschappelijke beplantingen hoogstens een nevensort is.

	Bij bebouwing (B) Landschappelijk (L)	Doman,t (D) Nevensoort (N)	Duinen	Polders	Zand	Zandleem	Leem
berk, zachte	L	D					
bes, aal-	B	N					
bes, kruis-	B	N					
bes, zwarte	B	N					
beuk	B	D					
beuk	L	N					
boerenjasmijn	B	N					
braam, dauw-	L	N					
eik, zomer-	L	N					
es, gewone	L	D					
es, gewone	L	N					
esdoorn, veld- (Spaanse aak)	L	N					
framboos	B	N					
haagbeuk	B	D					
haagbeuk	L	N					
hazelaar	L	N					
hop	L	N					
hulst	L	D					
hulst	L	N					
kamperfoelie, wilde	L	N					
kardinaalsmuts, wilde	L	N					
kers, zoete	L	N					
klimop	L	N					
kornoelje, rode	L	N					
kweepeer	B	N					
liguster, wilde	B	D					
liguster, wilde	B	N					
linde species	B	N					
meidoorn, eenstijlige	L	D					
meidoorn, eenstijlige	L	N					
meidoorn, tweestijlige	L	N					
mispel	B	D					
mispel	B	N					
olm, gladde	L	N					
peer, wilde	L	N					
pruim, kers-	B	N					
pruim, kroosjes-	L	N					
pruim, kwets-	L	D					
pruim, kwets-	L	N					
roos, heggen-	L	N					
roos, honds-	L	N					
sering	B	D					
sering	L	N					
sleedoorn	L	D					
sleedoorn	L	N					
taxus	B	D					
taxus	B	N					
theeboompje	B	N					
vlier, gewone	L	D					
vlier, gewone	L	N					
vlier, peterselie-	B	N					

Memorie van Toelichting

Hoofdstuk 2

Artikel 2

Niet limitatieve opsomming van bedrijfsgebouwen en –constructies:

- stallen;
- landbouw- en industriële constructies (b.v. mestverwerkingsinstallaties, nutsvoorzieningen, ...);
- serres;
- mestvaalten en sleufsilos;
- schuilhokken;
- ...

Een eventuele bedrijfswoning maakt geen deel uit van het doel van deze verordening.

Artikel 3

Algemene opmerking: voor de aanleg van houtige beplantingen blijven de algemene afstandsregels uit het veldwetboek ten allen tijde gelden, met name:

- laagstammen (lager dan 3 meter) moeten op minstens een halve meter van de scheidinglijn met de buurman komen;
- hoogstammen moeten op minstens 2 meter van de scheidinglijn komen (een knotboom geldt als een hoogstamboom);
- wanneer je een bos zou aanplanten, dan moet je ten minste op 6 meter van de perceelsgrens blijven.

Tweede paragraaf, opsommingstek 1

Relevante vragen in dit verband zijn:

- gaat het om een alleenstaande/functioneel gelijklopende activiteit;
- gaat het om een gelijkaardig/duidelijk afwijkend bouwvolume;
- gaat het om een omgeving met compacte/verspreide bebouwing;
- hoe verhoudt zich het bouwwerk t.o.v. het eventuele natuurlijke reliëf? Worden de verticale dimensies van het bouwwerk afgezwakt of versterkt door het natuurlijke reliëf?

Tweede paragraaf, opsommingstek 2

- Traditionele elementen kunnen zowel architecturaal als landschapsecologisch van oorsprong zijn.
- Openheid/geslotenheid: Een appreciatie van de 'doorkijkbaarheid' van het landschap, belangrijke zichtassen, ...

Tweede paragraaf, opsommingstek 3

Gebruiksrecht kan volgen uit een contract met een derde partij (recht van opstal, pacht, huur, ...).

Tweede paragraaf, opsommingstek 4

- Een gebouw groen 'aankleden': Hierbij wordt het bouwwerk zelf als basis voor groenaankleding gebruikt. Klimplanten zijn de meest voor de hand liggende optie.
- Een gebouw met groen 'verbergen': opties:
 - op afstand (wegnemen van de voornaamste zichtpunten op het bouwwerk, op enige afstand van het bouwwerk);
 - vlakbij (een 'groene muur', vlakbij de 'stenen muur');
 - integraal afschermen (zonder doorkijk);
 - transparant afschermen (met bijvoorbeeld een doorkijk op ooghoogte in het geval van een bomenrij waarvan de kronen aaneensluiten).
- Een gebouw met groen 'accentueren': opties:
 - een 'groene' achtergrond legt een visueel accent op de voorgrond. Een groene achtergrond kan rechtlijnig de assen van het bouwwerk volgen, maar kan er ook haaks op staan.

- een gebouw kan ingeschoven worden in groene 'coulissen'. Het visueel accent komt uiteraard te liggen op de openingen in de coulissen.
- meervoudige lijnvormige beplantingen laten zich ook gebruiken om expliciete zichtassen te creëren. Dergelijke beplantingen kunnen evenwijdig (brede dreven, maar evengoed hoekvormig (gezichtsvernauwend of gezichtsverbredend in de verte).

Artikel 4

De vormelijke verwachtingen m.b.t. de geëiste aanleg van houtige beplantingen zijn volledig geënt op de bestaande verplichte stukken in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Er is geen sprake van aanvullende documenten.

Deze verduidelijkingen kunnen perfect door de bouwheer zelf uitgewerkt worden, en hoeven geenszins uitgewerkt te worden door een (tuin- of landschaps) architect.

Eerdere inspanningen van de bouwheer m.b.t. het ingroenen van een bouwwerk/constructie kunnen binnen dit frame duidelijk in kaart gebracht worden (zowel in de beschrijvende nota, als planmatig d.m.v. de weergave van de bestaande beplantingen in het inplantingsplan en het omgevingsplan) en de bouwheer grotendeels ontlasten van verdere plantverplichtingen.