



GOED VOORBEREID EEN BOUWDOSSIER INDIENEN

Of je nu de nieuwbouw van een stal, loods of ander bouwproject overweegt, er komt telkens heel wat bij kijken. Aangezien het vaak om een grote investering gaat, spreekt het voor zich dat je voldoende tijd neemt voor de opmaak van een goed uitgewerkt bouwplan. — *Hendrik Cnockaert & Peter Op't Roodt, SBB Agro Bouwadvies*

Een grondige voorbereiding kan je immers heel wat problemen besparen bij het verkrijgen van de nodige vergunningen en tijdens het bouwproject zelf.

Hoe pak ik een agrarisch bouwproject aan?

Vooraleer de stedenbouwkundige aanvraag en de milieuvergunningsaanvraag ingediend kunnen worden, zijn er veel aspecten te bestuderen en te bespreken. Een nieuw bouwproject start met het zoeken naar een goede functionele inplanting van het nieuwe gebouw op het bedrijf. Dit is een heel belangrijke stap die in de praktijk vaak te weinig aandacht krijgt. Nochtans is dit cruciaal op vele

vlakken! Pas nadat de inplanting vastligt, wordt in een tweede fase de indeling van het gebouw verder onder de loep genomen. Aangezien een landbouwer niet elke dag een nieuwe stal bouwt, is het bestlist geen eenvoudige klus om de verschillende puzzelstukjes in elkaar te passen. Wetgeving en nieuwe evoluties bepalen hoeveel ruimte je moet voorzien en hoe de stalindeling eruit zal zien. Opendeurdagen en bedrijfsbezoeken kunnen een goed zicht geven in de verschillende mogelijkheden, maar het blijft moeilijk om dezelfde concepten toe te passen op de eigen situatie. Een stal kopiëren is geen goed idee omdat de noden van elke landbouwer en zijn specifieke bedrijfssitu-

atie verschillen. Extern onafhankelijk advies inwinnen kan dan ook vaak verhelderend werken.

Uitbreidingsmogelijkheden en looplijnen

Vooraleer het grondplan uitgewerkt wordt, is het noodzakelijk om ook stil te staan bij de mogelijke evoluties van het bedrijf. Door uitbreiding van het bedrijf zullen gebouwen te klein worden of eventueel van functie veranderen. Het is van belang deze evoluties in kaart te brengen zodat er geen ondoordachte beslissingen genomen worden. Een les die op veel bedrijven uit het verleden getrokken kan worden, is dat de inplan-

ting van een gebouw een grote impact kan hebben op de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

Daarnaast moet er bij bedrijfsuitbreiding ook gezorgd worden voor een optimalisatie van de looplijnen. Door de landbouwer zelf worden er heel wat afstanden afgelegd op het bedrijf, maar ook de looplijnen van de dieren en het traject om de dieren te voeren mag men niet vergeten. Hoewel het niet altijd mogelijk is, moeten kruisingen van propere en vuile lijnen zo veel mogelijk vermeden worden.

Een plan moet rijpen

Zelf een eerste idee op papier schetsen en verschillende mogelijkheden onderzoeken kan verhelderend werken. Het is echter ook zeer waardevol om het stalconcept te bespreken met een onafhankelijke adviseur die buiten het bedrijf staat, op die manier voorkom je bedrijfsblindheid. Door die verschillende adviezen en meningen kom je te weten wat je wil en wat je zeker niet wil, om uiteindelijk tot een plan te komen dat aan de behoeften voldoet. De plannen op tijd even laten rusten en nog eens goed nadenken over wat al dan niet kan verbeteren, is een echte aanrader. Op die manier is er minder kans dat er beslissingen worden

binnen de 105 kalenderdagen (in bepaalde situaties 75 kalenderdagen). Wat echter vaak wordt vergeten, is dat er na de beslissing nog 35 kalenderdagen (gerekend vanaf de dag dat de gunstige beslissing heeft uitgehangen) gewacht moet worden met het starten van de werken. Gedurende deze periode kan men immers nog beroep aantekenen. Belangrijk is dat op het moment dat de werken starten ook de milieuvergunning (indien vereist) goedgekeurd moet zijn. Het is namelijk zo dat de stedenbouwkundige en milieuvergunning aan elkaar gekoppeld zijn. De stedenbouwkundige vergunning wordt geschorst tot op het moment dat de milieuvergunning bekomen is. De milieuvergunningsaanvraag, die gelijktijdig kan lopen met de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, moet binnen een termijn van 30 dagen al dan niet volledig en ontvankelijk verklaard worden. Voor een vergunningsaanvraag

.....
Extern onafhankelijk advies
inwinnen kan vaak
verhelderend werken.
.....

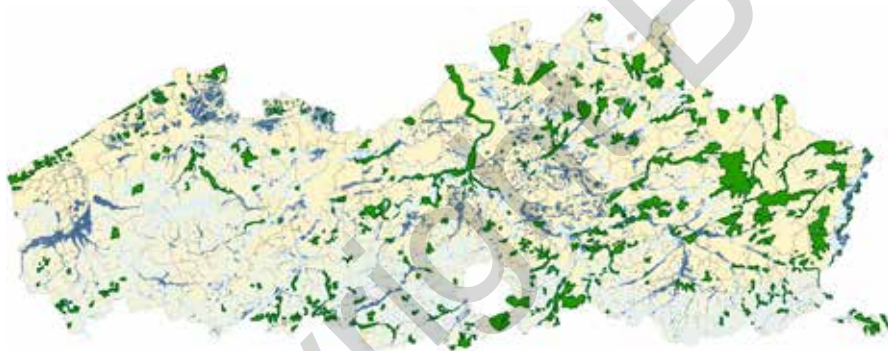
zoek gehouden en hoeven de overheidsdiensten slechts eenmaal advies te geven.

Regelgeving kan grote impact hebben

Tegenwoordig is het bij een bouwproject ook belangrijk om de plannen te toetsen aan de geldende regelgeving om zo het bouwproject geen vertraging te laten oplopen. Het is evident dat het bouwproject moet voldoen aan de milieureglementering, maar ook andere randwetgeving heeft tegenwoordig invloed op de aanvraag. Zo kan bijvoorbeeld een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bijkomende voorschriften omvatten en moeten de bouwplannen voldoen aan de hemelwaterverordening. Momenteel is het voor de meeste bouwprojecten verplicht om een infiltratiezone of bufferbekken aan te leggen, waarvan de inplanting ook bekeken moet worden. Afhankelijk van de ligging van het bedrijf en de sector waarin het landbouwbedrijf actief is, kunnen verschillende wetgevingen al dan niet van toepassing zijn. Wanneer het landbouwbedrijf bijvoorbeeld in de omgeving van Europees beschermde natuur (Natura 2000) ligt, hebben de instandhoudingsdoelstellingen (IHD) een grote invloed op de uitbreidingsplannen. Voor deze bedrijven moet voorafgaandelijk een natuurtoetsing uitgevoerd worden om de uitbreidingsmogelijkheden te bekijken. Een uitbreiding mag volgens de IHD namelijk geen betekenisvolle negatieve effecten hebben op de beschermde natuur binnen een speciale beschermingszone (SBZ).

Tot slot is ook de wetgeving inzake brandveiligheid (bijlage 6, industriegebouwen) van toepassing op landbouwbedrijfsgebouwen. Aangezien ook deze wetgeving vaak een niet onbelangrijke invloed (bijvoorbeeld voldoende afstand tussen gebouwen voorzien) heeft op de bouwplannen, is het noodzakelijk om hier bij de ontwerpfase mee rekening te houden. Op deze manier kan een ongunstig advies van de brandweer tijdens de vergunningsaanvraag worden vermeden.

Een belangrijke boodschap die we met dit artikel willen meegeven is: begin tijdig met het maken van je plannen. Niet alleen de planningsfase neemt tijd in beslag maar het mag ook duidelijk zijn dat het bekomen van de nodige vergunningen tijd vergt. Om te eindigen willen we nog opmerken dat in het kader van de VLIF-reglementering binnen de 6 maanden na de VLIF-aanvraag de nodige vergunningen ingestuurd moeten zijn. Tijdig starten met de plannen is de boodschap! ■



De ligging van een bedrijf kan een grote invloed hebben op het bouwproject.

genomen die achteraf niet de meest optimale bleken te zijn.

Tijdig starten

Naast de tijd nodig voor de opmaak van de plannen, moet je ook rekening houden met de tijd die nodig is voor het verkrijgen van de vereiste vergunningen. Ter verduidelijking sommen we hier kort de verschillende termijnen op. Als de bouwvergunningsaanvraag ingediend is, heeft de gemeente 30 kalenderdagen tijd om het dossier al dan niet volledig en ontvankelijk te verklaren. Vanaf het moment dat het dossier volledig en ontvankelijk is, moet de gemeente een beslissing nemen

klasse 1 start daarna een beslissingstermijn van 4,5 maanden en voor een klasse 2-vergunning is dat 3,5 maanden.

De procedures voor het aanvragen van alle vergunningen nemen dus de nodige tijd in beslag. Het is aangewezen om tijdig te starten met het maken van de plannen, om niet te overhaast te werk te moeten gaan en in de aanbestedingsfase een goede en realistische timing te kunnen afspreken met de aannemer(s). In de loop van 2015 worden de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en milieuvergunningsaanvraag verenigd tot één omgevingsvergunningsaanvraag. Vanaf dan wordt er slechts één openbaar onder-