



ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Algemeen directeur

Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets
Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2024088502
Referentie gemeente: OMV_2024_00085
Projectnaam 23-13358 Verwimp
omgevingsloket:
Projectnaam gemeente: de sloop van 2 bestaande vleeskuikenstallen en de bouw van 1 nieuwe vleeskuikenstal, de regularisatie van een stalling, de aanleg van een betonverharding
Ligging: Galgestraat 63 en 64B
Inrichting: 20200503-0003
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum advies GOA: 4 september 2025

Het college

Juridische basis:

1. Het decreet lokaal bestuur, inzonderheid art. 57
2. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
3. Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM).
4. Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
5. Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen
6. Besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Voorgaande:

1. Het advies van het College van Burgemeester en Schepenen aan de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, uitgebracht op 17 december 2024.
2. Het advies van het College van Burgemeester en Schepenen aan de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, uitgebracht op 26 februari 2025.
3. De weigering van de omgevingsvergunningsaanvraag door de Deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant van 15 mei 2025.
4. Het door de aanvrager ingestelde beroep van 8 juli 2025 tegen de weigering van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Probleemstelling:

Op 29 juli 2025 heeft de gemeente via het omgevingsloket de vraag gekregen om advies uit te brengen in bovenvermeld dossier.

Motivering:

De Gemeentelijk Omgevingsambtenaar bracht het volgende advies uit:

ALGEMENE INFO**BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de sloop van 2 bestaande vleeskuikenstallen en de bouw van 1 nieuwe vleeskuikenstal, de regularisatie van een stalling, de aanleg van een betonverharding. De aanvrager geeft in het ingestelde beroep tegen de weigering van de omgevingsvergunningsaanvraag te kennen de hobbyveestal en bijhorende verharding uit de aanvraag te willen schrappen.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	een verdeelinstallatie voor mazout (Hernieuwing)	1 verdeelslang	3
9.3.1.c)2°	Sloop van twee bestaande stallen (2x 28.560) en bouw van één nieuwe stal met plaats voor 57.120 braadkippen (Verandering)	0 plaatsen	1
9.3.1.d)	Sloop van twee bestaande stallen (2x 28.560) en bouw van één nieuwe stal met plaats voor 57.120 braadkippen (Verandering)	0 plaatsen	1
15.1.1°	het stallen van voertuigen (Hernieuwing)	10 voertuigen	3
17.1.2.2.2°	Uitbreiding opslag propaangas met een tank van 5.000 liter (Verandering)	5000 liter	2
17.3.2.1.1.1°b)	Stopzetting opslag van petroleum (Verandering)	-4,25 ton	3
17.3.4.1°b)	opslag van reinigingsmiddelen (Hernieuwing)	0,448 ton	3
17.4.	opslag van 500 liter reinigingsmiddelen en ontsmettingsmiddelen in kleine verpakkingen (Hernieuwing)	500 liter	3
28.2.c)1°	vermindering met 3m ³ (Verandering)	-3 m ³	3
53.8.2°	Uitbreiding met 1756 m ³ per jaar (Verandering)	1756 m ³ /jaar	2

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is in laatste aanleg de Vlaamse overheid.

HISTORIEK

1. Vergunning voor het bouwen van twee mestkuikenstallen op 16 juni 1992;
2. Vergunning voor de verdere uitbating en omvorming van een pluimveebedrijf op 1 december 2005.
3. Vergunning voor het bouwen van een landbouwloods op 22 december 2015.
4. Vergunning voor het bouwen van een landbouwloods inclusief exploitatiewoning op 1 juni 2016.
5. Voorwaardelijke vergunning voor de uitbreiding van een klasse 1 kippenkwekerij en overige klasse 2 en klasse 3 milieubrieven op 15 december 2016.

OMSCHRIJVING VAN DE GEWIJZIGDE PROJECTINHOUDE

PROJECTINHOUDEVERSIE V4

Op 6 februari 2025 werd projectinhoudversie V3 ingetrokken. Op 10 februari 2025 werd een nieuwe projectinhoudversie V4 ingediend. De wijzigingen kunnen als volgt worden samengevat:

- Links vooraan langs de nieuwe kippenstal worden vier voedersilo's geplaatst.
- De runderstal, opgebouwd uit zeecontainers wordt achter de bedrijfswoning geplaatst en voorzien van 40 m² voorliggende verharding.
- De verhardingen op het vergunde plan werden aangepast op basis van het de laatst verleende stedenbouwkundige vergunning. De bestaande, niet vergunde verharding is bijkomend opgenomen als te regulariseren verharding. De voorziene circulatie wijzigt naar twee bestaande inritten.
- De vorm, afmetingen en diepte van de infiltratievoorziening wijzigen
- Het hemelwaterformulier werd aangepast op basis van de doorgevoerde planaanpassingen.
- Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de gracht aan de overzijde van de straat, namelijk de Graasbeek. Er is een septische put aan het huis aanwezig.
- Bijlage E3 werd aangepast en aangevuld.

De aanvrager geeft in het ingestelde beroep tegen de weigering van de omgevingsvergunningsaanvraag te kennen de hobbyveestal en bijhorende verharding uit de aanvraag te willen schrappen. Deze voorgestelde aanpassingen werden (nog) niet opgenomen in een nieuwe projectinhoudversie. De intenties komen gedeeltelijk tegemoet aan opmerkingen in het ongunstig advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 26 februari 2025. Op basis van de voorliggende, ongewijzigde projectinhoud wordt het advies hernomen:

ADVIEZEN

Tijdens de beroepsprocedure werden reeds volgende adviezen afgeleverd:

ADVIES AGENTSCHAP LANDBOUW EN ZEEVISSERIJ

volledig gunstig

Op 6 augustus 2025 werd volgend advies ontvangen van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij:

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een gunstig advies bij.

In eerste instantie wordt er verwezen naar het gunstig advies van 18 februari 2025: De voorgestelde werken hebben betrekking tot een bestaande vleeskuikenbedrijf dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voorliggende aanvraag betreft de verandering van staltype voor slachtkuikens met uitbreiding van 1000 dieren. In de huidige situatie zijn er 84000 slachtkuikens vergund, waarvan 26880 slachtkuikens in een P-6.3 stal en twee keer 28560 slachtkuikens in 2 traditionele (niet-emissie-arme) stallen. In de gewenste situatie wil de aanvrager de traditionele stallen vervangen door een nieuwe P-6.10 stal voor 57120 slachtkuikens.

Het gevraagde voorziet in de sloop van 2 bestaande traditionele stallen en de bouw van een ammoniakemissiearme vleeskuikensstal met een oppervlakte van 3507m². Verder wordt er de regularisatie van een kleine stal gevraagd (61m²) functioneel voor 3 zoogkoeien en 3 andere koeien) en een betonverharding aangelegd (436m²).

Op basis van de voorgelegde plannen kan echter niet worden vastgesteld waar het veevoeder wordt opgeslagen.

Wat betreft de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, kan er uit landbouwkundig standpunt worden gesteld dat de voorgestelde werken volledig voorzien zijn binnen de bestaande bedrijfsgebouwenconfiguratie. De voorziening van een emissie-arme vleeskuikenstal draagt bij tot de duurzame ontwikkeling van het landbouwbedrijf. Uit landbouwkundig standpunt kan er dan ook een gunstig advies worden verstrekt.

De aanvrager wenst de rundveestal te schrappen uit de aanvraag. De bijhorende verharding zal eveneens uit de aanvraag geschrapt worden. Op 15 mei werd de vergunning geweigerd door het provinciebestuur Vlaams-Brabant. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt het hierboven geciteerde gunstig advies.

Hoogachtend,
Bart Laridon
Beleidsadviseur

ADVIES AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

Op 29 juli 2025 werd volgend **gunstig advies** uitgebracht door ANB:

Geachte

Het Agentschap voor Natuur en Bos acht het beroepsschrift niet van die aard dat het eerdere advies herzien dient te worden.

In de bijlage dan ook opnieuw voorgaand advies (van 17/10/24).

Met vriendelijke groeten
ANB AVES

PROJECT-MER

De aanvrager stelt op basis van een project-MER-screening dat de opmaak van een project-MER niet van toepassing is.

TOETSING LUK MILIEU

MESTOPSLAG

Afgaande op gegeven hoeveelheden op het uitvoeringsplan is er sprake van 590 m³ mestopslag en niet 585 m³.

De mestopslag de nieuwe kippenstal wordt niet benoemd. Het is niet duidelijk hoe deze wordt

afgevoerd of opgevangen. Voor stal 3 is er een mestkelder aanwezig van 576 m³. Er is geen informatie over de mestopslag van de runderen.

HUISHOUDELIJK EN BEDRIJFSAFVALWATER

De afvoerwijze van het reinigingswater van de stal wordt niet beschreven. Het is niet duidelijk hoe dit exact wordt opgevangen. Er is sprake van citernes, maar deze kunnen niet worden teruggevonden op het milieuplan met uitzondering van een citerne aan de buitenzijde links van de nieuwe stal. Er zijn geen roosters, afvoergoten of rioleringsaspecten aangeduid op het milieuplan/of rioleringsplan.

Bijlage E3 is nog steeds foutief ingevuld. De citernes staan allemaal niet aangeduid op het milieuplan.

Er is een septische put aanwezig als voorbehandeling van het huishoudelijk afvalwater. De overloop gaat richting de Graasbeek. De woning is echter gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied waarvoor een IBA noodzakelijk is. Deze is momenteel niet aanwezig.

WATERBEHOEFTE

Het rapport Best Beschikbare Technieken voor de Veeteeltsector bepaalt een waterbehoefte van 0,04-0,07 voor slachtkuikens. De exploitant geeft een drinkwaterbehoefte aan van 0,072 m³ per dier. Dit betreft een hoogwaardige toepassing. Het reinigingswater komt overeen met de BBT. De exploitant dient bovendien rekening te houden met de BBT intensieve veeteelt. Deze zijn van toepassing voor GPBV bedrijven. Het reinigingswater wordt nog steeds als laagwaardig aangeduid in addendum R9.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

PLANOLOGISCHE TOETS

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan origineel gewestplan Tienen - Landen goedgekeurd op 24 maart 1978 gelegen in: **landschappelijk waardevolle agrarische gebied**

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische voorschriften, zoals hierboven omschreven.

Verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling

Gewestplan, BPA en RUP

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen of bijzonder plan van aanleg of in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus

1997) en latere wijzigingen is van toepassing op deze aanvraag.

Verordeningen

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd op 10 februari 2023
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot de afvoer van hemelwater, goedgekeurd op 26 september 2023
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd op 19 december 2012
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, goedgekeurd op 29 april 1997
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, goedgekeurd op 8 juli 2005
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd op 5 juni 2009
- Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake Breedband, goedgekeurd op 9 juni 2017
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen goedgekeurd, op 12 mei 2023

ERFGOEDTOETS

Niet van toepassing.

NATUURTOETS

Habitatgebieden

In Geetbets zijn er geen gebieden aangeduid als habitatgebied.

Vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

Niet van toepassing.

Regels rond ontbossingen.

Niet van toepassing.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling als uitvoering van art. 1.1.4 van de VCRO is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de Codex RO.

Functionele inpasbaarheid

De bedrijfsgebouwen zijn functioneel inpasbaar in het agrarisch gebied.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

De footprint van de voorziene nieuwe stal beslaat de bouwzone van de twee bestaande, te slopen stallen en de tussenliggende onbebouwde zone. De impact van dit gewijzigde ruimtegebruik, de ruimere schaal van de stal en de hogere bouwdichtheid is in alle redelijkheid beperkt. Het

stalvolume is wel aanzienlijk hoger gedimensioneerd, maar afgestemd op de loodsen en stallen in de gebouwencluster langs plaatselijke zijtak van de Galgestraat. De stal an sich, hoofdmoot van de aanvraag, doorstaat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening maar het aanvraagdossier bevat te veel onduidelijkheden en gebreken voor een gunstige ruimtelijke beoordeling.

De gewijzigde inplanting van de koeienstal achter de woning is gunstig.

Visueel-vormelijke elementen

De nieuwe pluimveestal past zich in de omgeving. De te regulariseren koeienstal, bestaande uit omgevormde zeecontainers is ook bij inplanting achter de woning visueel-vormelijk niet inpasbaar in de omgeving. Het bedrijf geeft een rommelige indruk die zowel zichtbaar is op recente luchtbeelden als het fotomateriaal dat bij de aanvraag werd gevoegd.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect

De noodzijde van het bedrijf zal worden ontsloten via twee opritten. De mobiliteit op het terrein zoals voorzien volgens het plan is niet geschikt. Aan de rechterzijde lijkt er onvoldoende ruimte te zijn om op een eenvoudige manier te manoeuvreren met een vrachtwagen. Het technisch lokaal en stooklokaal beperken de draaimogelijkheden. Ook in de nieuwe projectinhoudversie V4 ontbreekt het aan een doordachte circulatie. De ingetekende draaicirkels tonen aan dat de voorliggende weg onvoldoende manoeuvreerruimte biedt op basis van de bestaande, voorziene in- en uitritten.

Bodemreliëf

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

De aanvraag voldoet aan de decretale beoordelingselementen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

WATERPARAGRAAF

De hemelwaterafvoer van de linkerzijde van de stal wordt volgens de aangeleverde plannen niet afgeleid naar een hemelwateropvang. Dit wordt rechtstreeks geloosd in een infiltratievoorziening en kan bijgevolg niet hergebruikt worden.

Het is onduidelijk hoe het hemelwater wordt afgevoerd naar de infiltratievoorziening achteraan. Er bestaan reële twijfels of natuurlijke afvloeï mogelijk over deze afstand en hellingsgraad.

Er wordt beargumenteerd dat er geen overloop is aan de Melsterbeek. Bij een overvolle capaciteit van de infiltratievoorziening is er onvermijdelijk een mogelijk overloop naar de Melsterbeek

De niet-waterdoorlatende verharding rondom de woning en loods en ten oosten, langs de nieuwe stal kunnen beperkt worden. Een (gecombineerde) oprit, een tuinpad en een terras in functie van de woning zijn noodzakelijk maar moeten doordacht worden ingetekend en maximaal voorzien in waterdoorlatende materialen en funderingen, zoals dit heden gangbaar is voor alle woningen. De maximale verharde oppervlakte van 80 m² voor zonevreemde woningen vormt de basis.

De te koeienstal wordt voorzien van een voorliggende verharding, maar deze wordt niet aangesloten op een bestaande of nieuw aan te leggen verharding. Het is weinig plausibel dat in de bedrijfsvoering bijvoorbeeld voor het voeren of uitmesten van de stal geen bijkomende verharding noodzakelijk is. Deze stelling wordt gestaafd door de aanwezigheid van (heden) beperkte gedimensioneerde betonvlakken rondom de omgevormde zeecontainers, zoals zichtbaar op de foto's in het aanvraagdossier, dewelke aansluiten op de verhardingen in functie van de circulatie op het terrein.

Gelet op deze elementen kan niet worden gesteld dat wordt voldaan aan de gewestelijke en provinciale hemelwaterverordeningen en de aanvraag een mogelijk negatieve impact heeft op het plaatselijke watersysteem.

PROJECT-MER-SCREENING

De aanvraag bevat een project-MER-screeningsnota waarin mogelijke geurhinder en schadelijke ammoniakuitstoot worden besproken. In de nota wordt geoordeeld dat de geuremissies beperkt zijn. De ammoniakemissies zullen dalen ten opzichte van de vergunde toestand. Er wordt geen betekenisvolle aantasting verwacht.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Gelet op de ongewijzigde projectinhoud wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag voorlopig ongunstig te adviseren.

Opgemaakt te Geetbets,

De gemeentelijke omgevingsambtenaar

Besluit eenparig

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zicht aan met het uitgebracht advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
2. Aan de vergunningsaanvraag betreffende de sloop van 2 bestaande vleeskuikenstallen en de bouw van 1 nieuwe vleeskuikenstal, de regularisatie van een stalling, de aanleg van een betonverharding, met betrekking op een terrein met als ligging Galgestraat 63 en 64B en met als kadatrale ligging afdeling 2 sectie E nrs. 22Y2, 22A3, 22Z2, 22G3 en 22F3 verleent het college een ongunstig advies.