



ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets
Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2021152168
Referentie gemeente: OMV_2021_00149
Projectnaam omgevingsloket: vandevoordt
Projectnaam gemeente: het plaatsen van een middenspanningscabine
Ligging: Kasteellaan 26
Inrichting: 20200714-0031
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum advies GOA:

Het college

Juridische basis:

1. Het gemeentedecreet, 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. De vergunning van door het college van burgemeester en schepenen inzake het plaatsen van een middenspanningscabine.
2. Het beroepschrift ingediend op

Probleemstelling:

Op dinsdag 21 december 2021 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 het plaatsen van een middenspanningscabine. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van een of meerdere ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
3.6.3.1°a)	het lozen van 1 m ³ /u, 2 m ³ /d en 600 m ³ /j bedrijfsafvalwater in oppervlaktewater na behandeling in een kleine biologische afvalwaterzuiveringsinstallatie (Ongewijzigd)	600 m ³	3
9.4.3.c)2°	stalplaatsen voor 288 runderen (70 melkkoeien, 78 runderen < 1 jaar, 77 runderen 1 - 2 jaar en 63 andere runderen (Ongewijzigd)	288 stuks	1
12.2.1°	MIDDENSPANNINGSTRANSFORMATOR 100kVA (Nieuw)	100 kVA	3
15.1.1°	het stallen van 20 voertuigen (Ongewijzigd)	20 stuks	3
16.3.2°a)	een compressor van 8 kW (Ongewijzigd)	8 kW	3
17.3.6.2°b)	de opslag van 9.350 l (4.950 l + 3.000 l + 1.400 l) stookolie (Ongewijzigd)	9350 L	2
17.3.7.1°b)	de opslag van 1.000 l olie (Ongewijzigd)	1000 L	3
17.4.	de opslag van 300 kg/l sproeistoffen in kleine verpakking (Ongewijzigd)	300 Kg/L	3
19.6.2°d)	de opslag van 900 m ³ stro (Ongewijzigd)	900 m ³	2
28.2.c)1°	de opslag van 1.663 m ³ (Ongewijzigd)	1663 m ³	3
45.4.e)1°	de opslag van 4 ton melk (Ongewijzigd)	4000 Kg	3
45.14.3°	de opslag van 2.350 m ³ groenvoeder (Ongewijzigd)	2350 m ³	2
53.8.1°a)	een grondwaterwinning met een debiet van maximum 12,5 m ³ per dag en 4.500 m ³ per jaar (Ongewijzigd)	4500 m ³	3

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:

De deputatie

OPENBAAR ONDERZOEK

Procedure en aantal bezwaren

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De aanvraag moet niet openbaar gemaakt worden. De vereenvoudigde vergunningsprocedure wordt gevolgd.

ADVIEZEN

Op 4 januari 2022 werd het advies ontvangen van Departement Omgeving.

Er wordt geen advies uitgebracht.

Advies: volledig geen advies

Op 5 januari 2022 werd het advies ontvangen van Departement Landbouw en Visserij.

Er wordt een gunstig advies uitgebracht.

Advies: volledig gunstig advies

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LIJK RUIMTELIJKE ORDENING

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan origineel gewestplan Tienen - Landen goedgekeurd op 24 maart 1978 gelegen in:

landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

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.

Ligging volgens BPA + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.

Ligging volgens RUP + bijhorende voorschriften :

De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met het gewestplan.

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. De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

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:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. Het gebruik van de term landbouw in de “ruime zin” betekent dat het begrip “landbouw” niet restrictief, doch ruim dient te worden opgevat. In die zin worden met landbouw dan ook niet enkel deze activiteiten bedoeld die bestaan in het bewerken van het land om er de veldvruchten van te plukken, doch eveneens tuinbouw, veeteelt en visteelt. Zelfs gebouwen die zijn bestemd voor tuinbouw onder glas met hydrocultuur, kunnen onder het toepassingsgebied van artikel 11.4.1. vallen.

De aanduiding « **landschappelijk waardevol gebied** » is een overdruk van het landelijk gebied. In principe zijn dus dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur.

De bedoeling van de overdruk is in de eerste plaats het bestaande landschapskarakter zoveel mogelijk te bewaren en bijzondere aandacht te besteden aan de esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Deze komen tot uiting in de architectuur, aard van de gebruikte materialen, beplantingen enz. De aard of bestemming zelf van de constructie houdt dus geen rechtstreeks verband met de landschappelijke bescherming. In de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden zijn in principe dezelfde ordeningsmaatregelen van toepassing als in de gewone agrarische gebieden (artikel 11). Bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient evenwel te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden van het betrokken gebied.

Deze eventueel op te leggen voorwaarden kunnen betrekking hebben op de landschapsinkleding, de gebruikte materialen, de bouwhoogte, het bouwvolume en de plaats van inplanting, maar zij mogen niet van die aard zijn dat handelingen of werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming rechtstreeks of onrechtstreeks zouden verboden worden.

Stads- en dorpsgezichten en monumenten.

Niet van toepassing.

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.

Verordeningen.

- Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 5 juli 2013
- Provinciale verordening met betrekking tot verhardingen goedgekeurd op 24 juni 2014
- 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

Historiek

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

Stedenbouwkundige vergunning (R/1973/1) voor het bouwen van een melkveestal. - goedgekeurd op 06/06/1973.

Stedenbouwkundige vergunning (808) voor het bouwen van een zeugenstal. - goedgekeurd op 05/12/1985.

Stedenbouwkundige vergunning (1127) voor het bouwen van een melkveestal. - goedgekeurd op 20/08/1991.

Stedenbouwkundige vergunning (1240) voor het oprichten van een loods. - goedgekeurd op 04/05/1993.

Stedenbouwkundige vergunning (1299) voor het uitbreiden van een woning. - goedgekeurd op 08/02/1994.

Stedenbouwkundige vergunning (2000/66) voor het uitbreiden van een bestaande stal met loodsen voor opslag van voeding en voor het plaatsen van voertuigen en machines (gedeeltelijke regularisatie) - goedgekeurd op 20/06/2001.

Stedenbouwkundige vergunning (2005/79) voor het bouwen van een loods voor landbouwmachines na de afbraak van een deel van de bestaande loods - goedgekeurd op 17/01/2006.

Stedenbouwkundige vergunning (2011/0061) voor nieuwbouw van een rundveestal na afbraak varkensstallen. de verbouwing van een bestaande varkensstal tot rundveestal en de nieuwbouw van een open stro-opslag en mestvaalt - goedgekeurd op 04/10/2011.

Milieuvergunning D/PMVC/10E26/14738 voor - goedgekeurd op 07/10/2010.

Milieuvergunning D/PMVC//11L07/17727 voor - goedgekeurd op 29/03/2012.

Andere zoneringsgegevens van het goed

In de zoneringsplannen staan alle straten ingedeeld in clusters. De zoneringsplannen zijn te raadplegen op volgende link: <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan>

De verplichting voor het wel of niet plaatsen van een septische put volgt uit VLAREM II. De wetgeving hierover, kan u raadplegen via volgende link: <https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=23941>

- Aangezien de aanvraag gelegen is in een **collectief te optimaliseren gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan dienen zowel het grijs huishoudelijk afvalwater als het zwart afvalwater van de toiletten minstens te worden aangesloten op een septische put. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 3000 liter tot 5 inwonerequivalent (IE), 600 liter/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 liter/IE vanaf 11 IE.

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.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bestaande omgeving.

Het goed is gelegen aan de Kasteellaan (gemeenteweg). Het goed bevindt zich in een landelijke omgeving zonder bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het betreft een groot veeteeltbedrijf dat bestaat uit meerdere stallen, loodsen, bijgebouwen, mestvaalten, sleufsilos en andere aanhorigheden. Centraal vooraan op het goed bevindt zich de bedrijfswoning.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet het plaatsen van een middenspanningscabine om te voorzien in voldoende elektriciteit voor het landbouwbedrijf. Het plaatsen van een middenspanningscabine bij een landbouwbedrijf in agrarisch gebied is functioneel inpasbaar en bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De cabine heeft een totale oppervlakte van 9 meter en wordt ingeplant aan de rechter voorzijde van het goed, ter hoogte van de grote veestal aan de rechterzijde van het landbouwbedrijf. De transformatorcabine is beperkt in afmetingen en heeft geen impact op de ruimtelijke ordening van het gebied. Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en stedenbouwkundige vergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het project zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. Om binnen het landelijk karakter van de omgeving te passen, wordt opgelegd dat de cabine minstens aan de rechterzijde en achtergevel omgeven moet worden door een natuurlijke haag van minimaal 1,80 meter hoog.

Op het perceel bevinden zich zowel aan de achterzijde als aan de linkerzijde enkele sleufsilos/constructies/opslag die niet in overeenstemming zijn met het inplantingsplan. De aanvrager dient deze toestand te vergunnen of aan te tonen dat de huidige toestand vergund is.

Visueel-vormelijke elementen.

De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het ontwerp is aldus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening : de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte brengen de goede ruimtelijke ordening niet in gevaar.

De aanvrager dient aan de rechtergevel en achtergevel van de transformatorcabine een groenscherm te voorzien in de vorm van een natuurlijke haag met een minimale hoogte van 1,80m.

Cultuurhistorische aspecten.

Niet van toepassing.

Mobiliteitsaspect.

Het voorliggende project heeft geen nadelige gevolgen voor de mobiliteit in de straat. Het gebouw is gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

///

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

WATERTOETS

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

De locatie van deze vergunningsaanvraag is niet gelegen in een signaalgebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Het project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

MER-SCREENING

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II bij het project-MER-besluit van de Vlaamse regering, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III bij het besluit, namelijk onder rubriek 12.2.1. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een transformatorcabine van 100 kVA.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project ongewijzigd blijft. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid & trillingen en lucht. Ook op vlak van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied. Wel zal worden opgelegd dat een groenscherm wordt voorzien rondom de cabine om de impact naar de omgeving te minimaliseren.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project een minimale oppervlakte heeft en bijgevolg geen impact heeft op de waterhuishouding.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorgenomen project niet ligt in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen aan een groot landbouwbedrijf en heeft een minimale oppervlakte. Gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

TOETSING LUIK MILIEU

Voorwerp van de aanvraag:

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot het plaatsen van een middenspanningscabine. Deze aanvraag kan positief beoordeeld worden.

Op basis van luchtfoto's bevinden zich op het perceel zowel aan de achterzijde als aan de linkerzijde enkele sleufsilos/mestopslag die niet in overeenstemming lijken te zijn met Vlarem en het inplantingsplan. De aanvrager dient deze toestand te vergunnen of aan te tonen dat de huidige toestand vergund is.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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.

De vergunning kan verleend worden mits te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- *De inplanting van bestaande constructies en gebouwen op de site dient in overeenstemming gebracht te worden met de vergunde toestand of geregulariseerd te worden in huidige toestand, met de bijhorende milieu rubrieken.*
- *Rondom de cabine dient een groenscherm geplaatst te worden in de vorm van een natuurlijke haag met een minimale hoogte van 1,80 meter. Het groenscherm dient minstens geplaatst te worden voor de zichtbare gevels waarin geen deuropening zit.*
- *Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.*

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag voorwaardelijk gunstig te adviseren.

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 het plaatsen van een middenspanningscabine, met betrekking op een terrein met als ligging Kasteellaan 26 en met als kadatrale ligging afdeling 2 sectie G nrs. 114C2, 114E2, 114F2, 114G2, 114D2, 120T en 120V verleent het college een voorwaardelijk gunstig advies:

- *De inplanting van bestaande constructies en gebouwen op de site dient in overeenstemming gebracht te worden met de vergunde toestand of geregulariseerd te worden in huidige toestand, met de bijhorende milieu rubrieken.*
- *Rondom de cabine dient een groenscherm geplaatst te worden in de vorm van een natuurlijke haag met een minimale hoogte van 1,80 meter. Het groenscherm dient minstens geplaatst te worden voor de zichtbare gevels waarin geen deuropening zit.*
- *Er wordt geen uitspraak gedaan in verband met de latere bestemming, bebouwing of gebruik van het terrein.*