



ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets
Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2022108622
Referentie gemeente: OMV_2022_00089
Projectnaam omgevingsloket: ECOFERME - Duplicaat van 2021082884 - Duplicaat van 2021181449
Projectnaam gemeente: de regularisatie van verhardingen
Ligging: Galgestraat 64
Dienst Omgeving
Contactpersoon: omgeving@geetbets.be
011/58.65.61 - 011/58.65.62 - 011/58.65.68
Datum advies GOA: 22 december 2022

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. De vergunning van 27/12/2022 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen inzake de regularisatie van verhardingen.
2. Het beroepschrift ingediend op woensdag 25 januari 2023

Probleemstelling:

Op maandag 20 februari 2023 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:

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR**ALGEMENE INFO****BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de regularisatie van verhardingen. De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is:
Het college van burgemeester en schepenen

OPENBAAR ONDERZOEK**Procedure en aantal bezwaren**

Overeenkomstig 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 is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 oktober 2022 t.e.m. 3 november 2022. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Inhoud bezwaarschrift

Het bezwaarschrift bevat verschillende thema's waaruit hieronder de belangrijkste elementen worden samengevat.

Waterhuishouding:

De aanvraag bevindt zich in mogelijk en effectief overstromingsgevoelig gebied. De bezwaarindiener stelt dat gezien de ligging in deze zone gesteld kan worden dat het innemen van extra ruimte ten koste gaat van het waterbergend vermogen en sowieso schadelijke effecten zal hebben op het plaatselijk watersysteem. De overstromingen van de zomer van 2021 toonden dit duidelijk aan op voorliggende perceel en haar omgeving. Verhardingen dienen dus ten allen tijde beperkt te worden.

De bezwaarindiener stelt dat het rietveld om bedrijfsafvalwater zuiveren (zoals beschreven op de website) niet aanwezig is waardoor het water ook niet gezuiverd wordt. Bijkomend wordt gesteld dat er in 2011 een vergunning is afgeleverd voor het oppompen van een jaardebiet van 6000 m³ grondwater tot en met 25 augustus 2031. De bezwaarindiener maakt zich zorgen over de verwerking van dit water en de behandeling van het afvalwater via een wadi of rietveld.

Tenslotte stelt de bezwaarindiener dat de te regulariseren betonverharding is ingeplant op minder dan 5 meter van de taludinstek van de oever van de achterliggende Melsterbeek.

Functie:

Het bezwaarschrift stelt dat op het perceel van de aanvraag een groothandel in bouwmaterialen is gevestigd, in overeenstemming met nacebel code 46.731 zoals terug te vinden op de kruispuntbank der ondernemingen. De bezwaarindiener stelt dat deze activiteit illegaal is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en betwist de eerder afgeleverde vergunning voor het bedrijf op deze locatie.

Ook het bedrijf b-energetics is op de locatie van de aanvraag gevestigd en heeft geen link met de agrarische sector.

Bestemming:

De bezwaarindiener stelt dat aangezien het perceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het landschapskarakter zoveel mogelijk bewaard dient te blijven. Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan esthetische aspecten van nieuwe inplantingen of verbouwingen. Artikel 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied alle handelingen en werken mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. De bezwaarindiener stelt de huidige functie op deze locatie ernstig in vraag.

Vergunde toestand:

De bezwaarindiener vraagt zich af of de verhoging van het voorste gedeelte van de loods mee werd opgenomen in de vergunning voor de functiewijziging uit 2012.

Conclusie: De bezwaarindiener is van oordeel dat op basis van voorgaande argumenten, de aanvraag niet kan worden goedgekeurd. De bezwaarindiener stelt dat het verder toestaan van verhardingen en bebouwing in overstromingsgevoelig gebied nefast is voor de waterhuishouding op het perceel, maar ook voor haar ruimere omgeving. De bezwaarindiener stelt dat dergelijk bedrijf thuishoort in industrieterrein en nefast is voor de landbouw, natuur en het milieu in haar nabije omgeving. Er wordt gevraagd de vergunning te weigeren alsook verder onderzoek te doen naar de bestaande vergunningstoestand.

Behandeling bezwaarschrift

De bezwaarindiener haalt verschillende elementen aan die hieronder worden besproken.

Wat de vergunde toestand betreft, is het loodsgebouw in overeenstemming met de laatst afgeleverde vergunning uit 2012. Het bezwaar betreffende de hoogte is dus ongegrond. De functie van de loods is echter niet in overeenstemming met de afgeleverde vergunning uit 2017 voor een functiewijziging naar opslagloods voor bouwmaterialen en materieel. In de loods bevindt zich immers B-energetics, een bedrijf gespecialiseerd in renovaties. Op basis van beschikbare info kan gesteld worden dat in de loods ook een hersteldienst en verschillende werkstations aanwezig zijn. Deze zijn niet functioneel inpasbaar en stemmen niet overeen met de functie 'opslag' waarvoor een functiewijziging werd afgeleverd. Het bezwaar betreffende de functie en bestemming is dus gegrond.

Zoals de bezwaarindiener stelt, bevindt de aanvraag zich in sterk overstromingsgevoelig gebied. De te regulariseren verhardingen die in de aanvraag voorzien worden hebben een negatieve impact op de waterhuishouding op en rond het perceel. De verhardingen die reeds vergund werden dienen als een maximum beschouwd te worden om de impact op de omgeving te beperken. De bezorgdheid en het bezwaar in verband met de waterhuishouding zijn gegrond en worden verder besproken bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast stelt de bezwaarindiener dat er onvoldoende afstand gehouden wordt tot de Melsterbeek, een geklasseerde onbevaarbare

waterloop. De minimale afstand tussen het talud van de Melsterbeek en de constructies op het perceel, dient 5 meter te bedragen voor het onderhoud van de oevers. Op basis van de luchtfoto's en plannen kan geoordeeld worden dat de afstand op dit moment minder bedraagt dan 5 meter. De nieuwe plannen voorzien een beperking van de verhardingen aan de achterzijde waardoor de minimale afstand tot het talud van de Melsterbeek meer dan 5 meter bedraagt. Dit element van het bezwaar is bijgevolg ongegrond.

Het bezwaarschrift stelt dat er onduidelijkheid heerst over de waterbehandeling op het perceel en met name de verwerking van afvalwater. Er wordt jaarlijks maximaal 6000 m³ grondwater opgepompt en verwerkt, maar het is onduidelijk hoe dit verwerkt of geloosd wordt. Een rietveld voor afvalwaterzuivering is niet aanwezig en er wordt niet aangetoond op welke manier het water vervuild is en gezuiverd wordt. Het bezwaar is bijgevolg gegrond.

Tenslotte stelt de bezwaarindiener dat de landschapswaarde van het perceel dat gelegen is in agrarisch landschappelijk waardevol gebied onvoldoende is. Er is geen groene zone voorzien tussen de loods en het omliggende gebied. Rechts bevindt zich enkel een landbouwperceel. De bijkomende verhardingen alsook de functie die hier niet thuishoort, doen afbreuk aan het landschappelijk waardevol karakter. Het bezwaar is gegrond.

ADVIEZEN

Op 28 oktober 2022 werd het advies (zie bijlage) ontvangen van Vlaamse Milieumaatschappij het dossier werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is enkel in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid, indien rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- aangezien de voorgestelde steenslagverharding gevoelig is voor vervorming en verdichting waardoor het na verloop van tijd zijn waterdoorlatende eigenschappen verliest moet hier een onderhoudsprogramma aan gekoppeld worden zodat de garantie kan geboden worden dat de verharding ten alle tijde kan blijven afwateren naar de groenzones op het eigen terrein;
- een eventuele ophoging is enkel toegelaten ter hoogte van de loods; de omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen;
- de 5m-erfdienstbaarheidszone langsheen de Melsterbeek, uit te zetten op het terrein voor de aanvang van de werken en te meten vanaf de bovenrand van het talud van de Melsterbeek, moet gerespecteerd worden en mag niet bebouwd of verhard worden;
- eventuele beschadigingen van de taluds van de waterloop ten gevolge van de werken dienen op natuurtechnische wijze hersteld te worden door en op kosten van de aanvrager;
- ontstronken en opvullen van gekapte bomen op dijken is verplicht, bij gekapte bomen op natuurlijke oevers is ontstronking niet toegelaten maar heraanplant met een nieuwe boom of houtkant verplicht;
- alle kap- en snoeihout of ander puin dat gedurende de werken in de waterloop belandt, dient onmiddellijk verwijderd te worden;
- voor wat betreft de waterkwaliteitsaspecten moet er aan de Vlaamse voorschriften voldaan worden;
- voor een eventuele inname van ruimte voor water verwijzen we naar de Watering van Sint-Truiden aangezien de terreinen hoofdzakelijk afwateren naar de Gracht Raymaekers.

Bijkomende aandachtspunten:

- voor hemelwater afkomstig van verhardingen dat wordt ingezet voor hergebruik moet de nodige voorfiltering voorzien worden;
- er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6 meter van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van de land- en tuinbouwactiviteiten;
- de aanvrager dient de VMM minstens 10 dagen voor de aanvang van de kapwerken op de hoogte te stellen;

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Op 17 oktober 2022 werd het advies (zie bijlage) ontvangen van Departement Landbouw en Visserij (hoofdbestuur)

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

Het gevraagde heeft betrekking tot het regulariseren van de verhardingen rond een vergunde loods. Op 12.02.2021 is er hiervoor een PV stedenbouwkundig misdrijf opgemaakt. Op 06.06.2017 is er een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor een loods en de steenslagverharding met een oppervlakte van 1.188 m². Het gevraagde is in functie van een zonevreemde activiteit.

De bestaande steenslagverharding is echter uitgebreid tot 1.640 m² en er is bijkomend ook nog een betonverharding van 289 m² aangelegd. Deze verharding is ook deels afgescheiden met betonnen keerelementen die 1,70 m boven het maaiveld uitsteken.

Uit landbouwkundig standpunt kan er op deze locatie niet worden ingestemd met enige vorm van uitbreidingen in functie van het zonevreemde gebruik. De site werd van 'landbouw' naar de zonevreemde functie 'opslag' gewijzigd. Dit zonevreemde gebruik heeft in principe enkel betrekking tot de bestaande gebouwen en geenszins op het omliggend terrein. Derhalve is de uitbreidingen onder de vorm van verharding en eventuele buitenopslag, in functie van een zonevreemde activiteit niet vergunbaar en kunnen deze derhalve uit landbouwkundig standpunt niet worden aanvaard.

Advies: volledig ongunstig

Op 17 oktober 2022 werd het advies ontvangen van Watering van St. Truiden

De projectlocatie grenst aan de Melsterbeek, een waterloop van 1ste categorie, in beheer door de Vlaamse Milieumaatschappij (operationeel waterbeheer).

De VMM is dan ook de adviesinstantie mbt tot deze aanvraag.

Namens de Watering van Sint-Truiden

Dr. Karel Vandaele

Watermanager / erosiecoördinator

Advies: volledig geen advies

PROJECT-MER

Niet van toepassing.

TOETSING LUIK 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 niet 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.

Afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften

Aangezien de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften moet onderzocht worden of deze in aanmerking komt voor een afwijking.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven in artikel 4.4.1. van de VCRO. Afwijkingen kunnen immers niet worden toegestaan wat betreft de bestemming. Ook andere afwijkingsmogelijkheden zoals beschreven in de VCRO zijn niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

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.

Vogelrichtlijnggebieden.

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 (899) voor het bouwen van een mestkalverstal. - goedgekeurd op 30/07/1987.

Stedenbouwkundige vergunning (1338) voor het bouwen van een woonhuis. - goedgekeurd op 21/06/1994.

Stedenbouwkundige vergunning (2007/88) voor het kappen van een boom - goedgekeurd op 21/02/2008.

Milieuvergunning voor het oppompen van grondwater goedgekeurd op 25/08/2011.

Stedenbouwkundige vergunning (2012/36) voor het verbouwen van een bestaande kalverstal tot opslagloods voor landbouwmateriaal - goedgekeurd op 24/07/2012.

Stedenbouwkundige vergunning (2017/08) voor een bestaande opslagloods voor landbouwmateriaal te wijzigen naar een opslagloods voor materiaal en materieel (bouwmateriaal, rollend materieel, ...) - goedgekeurd op 06/06/2017.

Op 21 februari 2021 werd naar aanleiding van het vaststellen van een bouw misdrijf, een aanmaning (ref.8.00/2/GSI.905147BI/) verzonden voor het doorvoeren van een functiewijziging en het uitvoeren van werken zonder vergunning.

Op 29 maart 2022 werd een omgevingsvergunning (OMV_2021181449 - OMV_2021_00137) geweigerd voor de regularisatie van verhardingen.

Handhavingstraject:

Er werd op voorliggend perceel een handhavingsprocedure opgestart door het departement omgeving dd. 23 maart 2020 na een uitgevoerde controle dd. 9 maart 2020. Er werden toen overtredingen vastgesteld in verband met de functie van de loods alsook met de aangelegde verhardingen, keermuren en het stallen van voertuigen en materialen op de verhardingen. Op vraag van het departement diende de werken ongedaan gemaakt te worden of diende gestart te worden met de aanvraag van een regularisatievergunning binnen drie maanden vanaf 23 maart 2020. De voorliggende aanvraag werd echter pas ontvangen dd. 26 november 2021. Het departement omgeving stelt in zijn schrijven van 23 maart 2020 dat een proces-verbaal zal worden opgesteld indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan. Op 12 februari 2021 werd een PV stedenbouwkundig misdrijf opgemaakt.

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/zoning-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>

- Het goed is gelegen in een **collectief te optimaliseren gebied** volgens het goedgekeurd zoneringsplan.

Indien voor het bouwproject een aansluiting op de openbare riolering noodzakelijk is dan dient de aanvrager zo snel mogelijk na het bekomen van de bouwvergunning zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar saneringsnetwerk online aan te vragen via de website van Infrac: www.infrac.be. Alleen Infrac of een door haar aangestelde uitvoerder zorgt voor de realisatie van het gedeelte van de aansluiting dat in het openbaar domein ligt tot aan de perceelsgrens van de eigendom.

Sinds 1 juli 2011 is een keuring van de privéwaterafvoer van woningen en gebouwen (vlario.be) verplicht.

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 een doodlopende vertakking van de Galgestraat (gemeenteweg) in het uiterste zuiden van de gemeente Geetbets. Het goed vormt samen met een aantal grote stallen en loodsen een gebouwengroep van verschillende bedrijven die gelegen zijn in een zeer landelijke omgeving. Er bevinden zich in de nabije omgeving, binnen een straal van circa 500 meter geen andere bebouwingen.

Het perceel van de aanvraag bevat een grote bestaande loods van $\pm 1.470 \text{ m}^2$ waarin zich het bedrijf B-energetics bevindt. Zowel vooraan, rechts als achteraan de loods bevinden zich verschillende verhardingen met een totale oppervlakte van $\pm 289 \text{ m}^2$ betonverharding en $\pm 1640 \text{ m}^2$ steenslagverharding. Slechts 1188 m^2 van deze verhardingen is vergund. Rondom de betonverharding en een deel van de steenslagverharding die zich achteraan de loods bevindt, werd een keerwandconstructie geplaatst van 1,70 meter hoog en dit over een totale lengte van circa 82 meter. Op de betonverharding worden verschillende bouwmaterialen, afvalmaterialen, containers en voertuigen gestald.

Rechts van de loods werd zeer recent een moestuin aangelegd van $\pm 330 \text{ m}^2$. Er bevinden zich ook twee kleine serres op deze locatie. Het plaatsen van een bijgebouw in agrarisch gebied, dat niet in het kader van een landbouwactiviteit wordt geplaatst, is vergunningsplichtig.

Het perceel van de aanvraag wordt begrensd door de Galgestraat aan de zuidzijde en oostzijde. De noordelijke perceelsgrens wordt gevormd door de Melsterbeek die deel uitmaakt van het Demerbekken. Aan de linkerzijde bevindt zich een perceel met daarop een landbouwbedrijf met bedrijfswoning.

Functionele inpasbaarheid.

Het ingediende project voorziet de regularisatie van verhardingen rondom een grote bedrijfsloods in agrarisch landschappelijk waardevol gebied. De bestaande loods en het omliggende terrein worden gebruikt als opslag en werkplaats voor de bedrijfsvoering van B-energetics, een bedrijf gespecialiseerd in renovatiewerken. Deze activiteiten zijn niet in overeenstemming met de functie die werd vergund in de vergunning dd. 6 juni 2017 voor het wijzigen van de functie naar een loods voor de opslag van materiaal en materieel (bouw materiaal, rollend materieel, ...). Zowel het advies van het departement Landbouw, als het bezwaarschrift dat werd ingediend, betwisten de huidige functie binnen de bestemming van agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

Ook de verhardingen die zich rondom de loods bevinden en de bijkomende werken in verband met de waterhuishouding (aanleg wadi en infiltratiebekken) snijden extra landbouwgrond aan voor een problematiek die voortvloeit uit een zonevreemde activiteit. Het voorzien van bijkomende verhardingen en het plaatsen van keermuren zorgen voor een sterke toename van de verharding in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en sterk overstromingsgevoelig gebied. Het ontwerp

integreert zich niet in de omgeving en stemt niet overeen met de bestemmingsvoorschriften bij landschappelijk waardevol gebied. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Het perceel van de aanvraag bestaat uit een stuk landbouwgrond waarop zich een grote loods met omliggende verhardingen bevindt. Het perceel heeft een totale oppervlakte van ± 96000 ca. De loods bevindt zich links op het perceel, op een afstand van minimaal $\pm 6,34$ meter van de linker perceelsgrens en ± 13 meter van de voorste perceelsgrens. De loods is $\pm 17,60$ meter breed en $\pm 83,50$ meter diep. Aan de voorzijde van de loods bevindt zich een steenslagverharding van ± 228 m². Rechts van deze verharding en langs de rechterzijde van de loods bevindt zich een steenslagverharding tot $\pm 16,08$ meter rechts van de loods en $\pm 65,50$ meter voorbij de voorgevel van de loods. Deze verharding heeft een oppervlakte van ± 1262 m². Achteraan deze verharding bevindt zich een betonverharding van $\pm 16,08$ meter breed, ± 18 meter diep (tot de achtergevel van de loods) en met een oppervlakte van $\pm 288,79$ m². Tenslotte bevindt zich achteraan de loods nog een steenslagverharding van ± 6 meter op $\pm 26,28$ meter met een totale oppervlakte van ± 158 m². De totale oppervlakte steenslagverharding bedraagt ± 1640 m² en de totale betonverharding bedraagt ± 289 m².

De verhardingen die vergund werden in de stedenbouwkundige vergunning dd. 6 juni 2017 hebben samen een totale oppervlakte van ± 1188 m² steenslagverharding. De verharding is gesitueerd voor de loods en langs de volledige rechtergevel van de loods. Aan de achterzijde werden geen verhardingen voorzien aangezien deze te dicht bij de talud van de Melsterbeek gelegen zijn.

De bestaande toestand voorziet een afwijking van de stedenbouwkundige vergunning met een oppervlakte van ± 452 m² steenslagverharding en ± 289 m² betonverharding. Ook de keerwanden die geplaatst werden aan de achterzijde en een deel van de rechterzijde van de verhardingen zijn zonder vergunning geplaatst. De keerwanden hebben een hoogte van 1,70 meter en hebben ook een reliëfwijziging met zich meegebracht. Bovendien zijn de keerwanden en dus ook verhardingen ingeplant tot een afstand van minder dan 5 meter van de talud van de Melsterbeek en bijgevolg niet in overeenstemming met de voorwaarden van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM).

De voorliggende aanvraag voorziet het terugbrengen van de steenslagverharding tot in totaal ± 912 m². Voor de loods zal een deel steenslagverharding verwijderd worden. Ook aan de achterzijde van de loods wordt voorzien om de keerwanden te verplaatsen en een deel van de verharding in te perken. De betonverharding van ± 289 m² blijft zo goed als volledig behouden, maar wordt deels naar voren verschoven. De totale verharding bedraagt dan ± 1188 m² en komt dus overeen met de vergunde toestand wat betreft de oppervlakte. De materialen zijn echter niet in overeenstemming alsook de locatie van de verhardingen. De verhardingen achteraan en omliggende keerwanden worden verplaatst zodat de afstand tot het talud van de Melsterbeek meer dan 5 meter bedraagt in overeenstemming met de voorwaarden van de VMM. Er werd dan ook een voorwaardelijk gunstig advies van de VMM bekomen.

De impact van de verhardingen en de keerwanden met reliëfwijziging op de landelijke en zeer watergevoelige omgeving blijft hoe dan ook groot. Aangezien het om een zonevreemde activiteit gaat is de bijkomende impact van de verhardingen op de omgeving niet te verantwoorden. Bovendien dienen omwille van de inplanting en hoeveelheid verhardingen een aantal maatregelen genomen te worden in het kader van de waterhuishouding. De maatregelen bestaan uit een infiltratiebekken van 160 m² met een volume van 100.000 liter met een overloop naar een grote wadi op de rechterzijde van het perceel. Het infiltratiebekken wordt als rietveld uitgewerkt. Het volledige stuk landbouwperceel zal bijgevolg ingenomen worden door de zonevreemde activiteit en de maatregelen die voortvloeien uit de zonevreemde activiteit. Daarnaast worden nog drie

ondergrondse waterciternes voorzien met een totaal volume van 50 m³. De noodzaak aan dergelijke maatregelen in overstromingsgevoelig gebied om in overeenstemming te zijn met de hemelwaterverordeningen getuigt van een ligging die niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De overstromingen in de zomer van 2021 hebben aangetoond dat bijkomende verharding in overstromingsgevoelig gebied in geen geval kan worden toegestaan en niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De inplanting en het ruimtegebruik overstijgen de draagkracht van het perceel en haar omgeving en horen niet thuis binnen overstromingsgevoelig en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De zonevreemde activiteit alsook de hoeveelheid verhardingen doet afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving en heeft een nefaste impact op de waterhuishouding op en rond het perceel. Op basis van het voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag tot regularisatie van verhardingen niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De toestand dient terug gebracht te worden naar de laatst vergunde toestand alsook de bijhorende functie.

Visueel-vormelijke elementen.

De aanvraag voorziet de regularisatie van verhardingen in het kader van een handavingsprocedure die werd opgestart door het Departement Omgeving. Ten opzichte van de bestaande toestand voorziet de aanvraag een gedeeltelijke ontharding. De gewenste toestand bevat in oppervlakte evenveel verharding als werd vergund dd. 6/06/2017. De verhardingen bevinden zich echter deel op een andere locatie en ook de keerwandconstructies achteraan het terrein hebben gevolgen voor het landschap alsook het reliëf.

Om de impact van de keerwanden te beperken wordt een haag voorzien langs de volledige buitenzijde van de keerwanden. De aanvraag voorziet verder in het aanplanten van 10 hoogstam fruitbomen. Dit zijn visuele maatregelen om de impact op de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving te beperken. Aangezien de keerwanden van 1,70 meter hoog in de eerste plaats niet vergund werden, gaat het echter om een maatregel die tracht een onvergunde toestand te verbloemen. De keerwanden zijn niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en dus wordt een haag voor de onvergunde keerwanden ook niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwd.

De maatregelen in verband met de waterhuishouding hebben een grote impact op het perceel. Er wordt een infiltratiebekken voorzien van 160 m² met een inhoud van circa 100.000 liter. Verder wordt ook een overloop naar een grote wadi voorzien. Rondom de wadi wordt lage beplanting voorzien. De wadi aan zich kan een landschappelijke kwaliteit bezitten, maar zowel het infiltratiebekken als de wadi nemen ruimte in op agrarisch landschappelijk waardevol gebied en vloeien voort uit de zonevreemde activiteiten.

De visuele impact van het geheel op de landschappelijk waardevolle omgeving is bijgevolg groot en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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.

Op het perceel bevinden zich verschillende voertuigen die gestald worden op de (beton)verhardingen en waarvoor eveneens geen vergunning is afgeleverd.

Bodemreliëf.

De keerwanden achteraan het terrein werden geplaatst na een reliëfwijziging in het landschap. Het gaat om reliëfwijzigingen nabij de aanpalende beek met een impact op zowel het landschappelijke karakter als de waterhuishouding. Deze reliëfwijzigingen komen niet in aanmerking voor regularisatie.

De aanvraag voorziet geen reliëfwijzigingen rondom de loods. Enkel voor de inplanting van een infiltratiebekken en de aanleg van een wadi zal het reliëf mogelijk wijzigen. De wadi heeft een volume van 100.000 liter en zal bijgevolg over een oppervlakte van 160 m² minimaal 62,5 cm worden uitgegraven. De totale uitgraving bedraagt minimaal 100 m³, maar zal omwille van de nodige marges en gelet op de reliëftekening ± 200 m³ bedragen. Deze reliëfwijziging is aanzienlijk en vloeit voort uit de zonevreemde activiteit en onvergunde toestand. De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Hinderspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Zoals eerder aangehaald zijn de maatregelen die genomen worden in het kader van de waterhuishouding van die aard dat kan gesteld worden dat de aanvraag niet wenselijk is op het betreffende perceel. Bovendien is de huidige toestand niet in overeenstemming met de voorwaarden van de vergunning dd. 2017. Het perceel bevindt zich in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en is sterk overstromingsgevoelig. Er kan geoordeeld worden dat de impact van de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

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 bouwproject heeft een omvangrijke oppervlakte en ligt in overstromingsgevoelig gebied. De impact op de waterhuishouding is aanzienlijk. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en provinciale stedenbouwkundige verordening verharding worden nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van drie hemelwaterputten met een totale inhoud van 50.000 liter en een infiltratievoorziening met inhoud 100.000 liter en infiltratieoppervlakte 160 m². Daarnaast kan het hemelwater doorheen of langs de verhardingen infiltreren op eigen terrein. Hierdoor wordt er aan de verordeningen hemelwater voldaan.

Ondanks dat aan de hemelwaterverordeningen wordt voldaan, blijft de impact op de waterhuishouding groot. Bovendien hebben de te nemen maatregelen ook een landschappelijke impact. Aangezien de aanvraag zich in overstromingsgevoelig gebied bevindt kan geoordeeld worden dat dergelijke impact niet gewenst is. Het ontwerp is bijgevolg niet verenigbaar met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid

MER-SCREENING

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III bij het Project-MER-besluit van de Vlaamse regering. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

TOETSING LUIK MILIEU

Het voorwerp van de aanvraag betreft geen inrichting of hinderlijke activiteit conform bijlage 1, VLAREM. De informatie bekomen via het openbaar onderzoek toont echter aan dat mogelijk een aantal ingedeelde inrichtingen of activiteiten op het terrein plaatsvinden. Mogelijks ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

- Metaalbewerking
- Verwarming/airco
- Luchtcompressoren
- Opslag gassen
- Gevaarlijke producten in kleine verpakkingen
- Stalplaats voor 3 of meer voertuigen/aanhangwagens die geen personenwagens zijn.
- Lozing afvalwater

Via bijvoorbeeld <https://vlaremwegwijzer.navigator.emis.vito.be/> kan de betrokkene nakijken of zijn activiteiten al dan niet ingedeeld zijn.

Een regularisatieaanvraag zou dus, gelet op het bezwaarschrift, niet alleen informatie moeten bevatten over de verharding maar ook meer informatie over de eigenlijke activiteiten of inrichtingen (al dan niet ingedeeld).

De vraag is daarbij natuurlijk ook of deze activiteiten op deze locatie kunnen plaatsvinden.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

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

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

ALGEMENE INFO

Het betreft een beroep tegen de weigering van omgevingsvergunning OMV2022/00089 door het college van burgemeester en schepenen van Geetbets in zitting van 22 december 2022 inzake de regularisatie van verhardingen.

Het beroepschrift werd ontvangen op 25 januari 2023 en werd ontvankelijk verklaard door de deputatie op 20 februari 2023.

Op 20 februari 2023 werd via het omgevingsloket aan het gemeentebestuur van Geetbets gevraagd om een advies uit te brengen over dit beroepschrift.

BEROEPSCHRIFT EN VOORSTEL TOT BEHANDELING VAN HET BEROEPSCHRIFT

Beroepsschrift ingediend bij de deputatie op 25 januari 2023:

Geachte,

Met dit schrijven wens ik beroep aan te tekenen tegen de weigeringsbeslissing van 27 december 2022 van de gemeente Geetbets inzake de omgevingsvergunningsaanvraag op naam van Ecoferme bvba voor een project gelegen aan de Galgestraat 64 te 3454 Geetbets.

Deze beslissing werd geregistreerd en bekend gemaakt via het omgevingsloket op 29 december 2022 zodat dit beroepschrift tijdig wordt ingediend. Een kopie van het bewijs van betaling van de dossiertaks inzake dit beroepschrift vindt u als bijlage op het omgevingsloket van de desbetreffende aanvraag.

1. Situering – aanvraag

De aanvraag betreft in hoofdzaak de regularisatie van verhardingen.

2. Beslissing van de gemeente

De gemeente Geetbets besliste om de vergunningsaanvraag te weigeren en dit hoofdzakelijk om volgende redenen:

- het ongunstig advies van de afdeling Landbouw & Visserij waarin gesteld wordt dat er niet kan ingestemd worden met enige vorm van uitbreidingen in functie van zonevreemd gebruik;
- en de maatregelen in verband met de waterhuishouding die voorgesteld worden hebben een te grote impact op het perceel.

3. Beroepsargumenten

Graag zouden we volgende tegenargumenten willen aanhalen:

- Ongunstig advies afdeling landbouw en visserij: voorliggende aanvraag het niet tot doel om enige vorm van uitbreiding te bekomen. In vorige vergunningen (dd. 6 juni 2017) was er in totaal 1188 m² verharding voorzien. Afgelopen jaren heeft de aanvrager deze verhardingen deels herschikt en deels uitgebreid, zonder er zich echt bewust van te zijn dat dit niet kon. De aanvrager erkend dit en wenst de verhardingen terug aan te passen tot de oppervlakte destijds vergund,

namelijk 1188 m². Het voorgestelde ontwerp voorziet dan ook maximaal 1188 m² verharding. Bij het ontwerp is wel maximaal rekening gehouden met de praktische ligging (toegankelijkheid loods) van de verharding en is er eveneens voor gezorgd dat er voldoende afstand gehouden is t.o.v. de waterloop grenzend aan het perceel. Er is dus geen uitbreiding voorzien van de verharding en er is dus ons inziens geen sprake van uitbreiding.

- Maatregelen in verband met de waterhuishouding: het ontwerp voorziet de opvang van het hemelwater in twee ondergrondse citernes van 20 m³ voor hergebruik met overloop naar een infiltratievoorziening en vervolgens nog een overloop naar een poel. Strikt genomen is dit ontwerp van het waterhuishoudsysteem overgedimensioneerd. Dat men in deze overdimensionering een probleem ziet is echter verrassend. De aanvrager is bereid extra te investeren om de overstromingsproblematiek, die ter plaatse aanwezig is, tegen te gaan. Men zou dit vanuit de overheid juist moeten stimuleren.

- Inname van agrarisch gebied: men stelt dat voorgesteld project een te grote impact heeft op het agrarisch gebied door de inname van teveel ruimte. De aanvrager wenst de nog beschikbare oppervlakte echter maximaal in te zetten voor de landbouw, maar wel op een eerder extensieve ecologische wijze. De aanvrager heeft reeds contact opgenomen met 'Regionaal Landschap Zuid-Hageland vzw' om advies in te winnen om de beschikbare oppervlakte om te vormen tot een hoogstam boomgaard die bijkomend dienst kan doen als grasweide voor schapen. De ontworpen poel kan dan dienst doen als drinkpoel. Rondom het perceel zal een haag in streekeigen soorten aangeplant worden en een deel van weide zal ingericht worden als bloemenweide. Op deze wijze hoopt hij op een ecologische wijze aan landbouw te kunnen doen. Hierdoor krijgt het perceel op landbouwkundig vlak een meerwaarde, aangezien het perceel maar een beperkte waarde heeft voor de gangbare intensieve landbouw (te nat, te beperkte oppervlakte, etc.).

4. Conclusie

Op basis van voornoemde argumentatie zijn wij van mening dat de weigeringsbeslissing van de gemeente Geetbets ongegrond is en vragen wij de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verzoeken om een uitnodiging voor de hoorzitting van de POVC om ons beroep verder te argumenteren.

Voorstel tot behandeling van het beroepsschrift:

Op basis van het bovenstaande en het verslag zoals toegevoegd aan de beslissing van het omgevingsvergunningdossier OMV/2022/00089 dd. 22 december 2022, is de stedenbouwkundig ambtenaar van oordeel dat hij bij de eerder genomen beslissing van het CBS wenst te blijven om de voorliggende aanvraag te weigeren.

BESLUIT ADVIES GOA

ADVIES EN EVENTUEEL VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

Er wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om het beroepsschrift niet in aanmerking te nemen. Bijgevolg wordt voorgesteld een ongunstig advies uit te brengen voor het verlenen van de omgevingsvergunning OMV2022/00089 voor het regulariseren van verhardingen op een terrein met als ligging Galgestraat 64, en met als kadastrale ligging afdeling 2 sectie E nrs. 22B3, 22C2 en 22K3.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met het uitgebrachte advies van de Gemeentelijke Omgevingsambtenaar.

Besluit eenparig

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan met het uitgebracht advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.
2. Aan de vergunningsaanvraag betreffende de regularisatie van verhardingen, met betrekking op een terrein met als ligging Galgestraat 64 en met als kadastrale ligging afdeling 2 sectie E nrs. 22B3, 22C3 en 22K2 verleent het college een ongunstig advies. Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning op basis van de ingewonnen adviezen en de toetsing aan de omgeving.