



ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Stiers Herman
Algemeen directeur

Jo Roggen
Burgemeester

Gemeentebestuur Geetbets Provincie Vlaams Brabant

Referentie omgevingsloket: OMV_2024088502
Referentie gemeente: OMV_2024_00085
Projectnaam omgevingsloket: 23-13358 Verwimp
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: 13/12/2024

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

Probleemstelling:

Op maandag 18 november 2024 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 aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen en de exploitatie van volgende ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid	Klasse
6.5.1°	een verdeelinstallatie voor mazout (Hernieuwing)	1 verdeelslang	3
9.3.1.c)2°	Uitbreiding met 1000 plaatsen (Verandering)	1000 plaatsen	1
9.3.1.d)	Uitbreiding met 1000 plaatsen (Verandering)	1000 plaatsen	1
15.1.1°	het stallen van voertuigen (Hernieuwing)	10 voertuigen	3
17.1.2.2.1°	opslag van propaangas in een bovengrondse tank (Hernieuwing)	2700 liter	3
17.3.2.1.1.1°b)	verplaatsing van de petroleumtank (Verandering)	0 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 1840 m ³ per jaar (Verandering)	1840 m ³ /jaar	2

VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID

De overheid, bevoegd om een beslissing te nemen over de aanvraag is de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant.

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.

BESTAANDE OMGEVING

Het goed betreft een landbouwsite die gelegen langs de zuidelijke rand van de gemeente, ter hoogte van de provinciegrens met Limburg. De omgeving is hoofdzakelijk agrarisch en wordt doorkruist door de Melsterbeek. De bebouwing in de omgeving is geclusterd rondom een zijtak van de Galgestraat, een gemeenteweg langs de waterloop, en bestaat uit enkele landbedrijven met bedrijfswoningen en een zonevreemde bedrijfsloods (ten oosten van het goed).

Het goed bestaat uit twee half verzonken pluimveestallen, een bedrijfswoning van 200 m², een loods van 300 m² en een koeienstal van 61 m². De pluimveestallen zijn gespiegeld en parallel aan elkaar gebouwd en zijn elk 1.497 m² groot. Tussenin staan 4 voedersilo's.

Aan de overzijde van de weg, ten zuiden, staat een stal van 1.482 m² en 617 m² lansgelegen betonverharding. Deze zijde van de site blijft ongewijzigd. Achteraan, ten noorden van de twee parallelle stallen ligt een bovengrondse infiltratievoorziening van 2.450 m² met 625 m³ buffercapaciteit.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het ingediende project voorziet de sloop van 2 bestaande vleeskuikenstallen en de bouw van 1 nieuwe vleeskuikenstal van 108 bij 32,75 m, goed voor 3.507 m². De stal krijgt een kroonlijsthoogte van 3,40 m en een zadeldak met 8,55 m nokhoogte. De voorliggende betonverharding wordt vervangen. De aanvraag voorziet in de aanleg van 437 m² nieuwe betonverharding en ook in de regularisatie van een koeienstal, vervaardigd uit zeecontainers, en de regularisatie van 309 m² betonverharding rondom de bestaande woning en loods. Er werd een beplantingsplan toegevoegd aan de aanvraag voor de ingroening van het landbouwbedrijf.

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 loopt van 27 november 2024 t.e.m. 26 december 2024. Er werden heden geen bezwaarschriften ingediend. Er werd geen informatievergadering gehouden.

ADVIEZEN

Op 27 november 2024 werd het advies ontvangen van Hulpverleningszone Oost: zie bijlage

Advies: volledig voorwaardelijk gunstig

Op 9 december 2024 werd het advies ontvangen van Vlaamse Milieumaatschappij: zie bijlage

Advies: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

PROJECT-MER

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

DOSSIERSAMENSTELLING

De voedersilo's tussen de bestaande, te slopen stallen zijn op het inplantingsplan van de nieuwe toestand ingetekend op de nieuw te bouwen stal. Vermoedelijk betreft het een vergissing maar het dossier bevat diverse gebreken op de plannen, zowel stedenbouwkundig als milieutechnisch. De ingediende plannen geven blijk van een onvolledige en op diverse vlakken te weinig

uitgewerkte aanvraag. De aanvraag met voorliggende projectinhoud gunstig adviseren vereist te veel planaanpassingen en op te leggen voorwaarden.

TOETSING LUIK MILIEU

Bij toetsing van de voorziene milieubrieven en nazicht van het milieuplan werden diverse gebreken in de dossiersamenstelling en de bestaande en gewenste toestand vastgesteld:

1. Het milieuplan komt niet overeen met het stedenbouwkundig plan.
2. 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 of afvoergoten aangeduid of rioleringsaspecten aangeduid op het plan. Het milieuplan en stedenbouwkundige plannen komen niet overeen.
3. De afvoer van het huishoudelijk afvalwater zou naar de riolering gaan, maar er is geen riolering in de straat.
4. Er is onvoldoende informatie over hoe de voertuigen worden getankt. De vloeistofdichte piste wordt niet aangeduid.
5. De hoeveelheid propaan komt niet overeen met de aangevraagde rubriek en de aangeduide hoeveelheden op het plan. Hier is vermoedelijk een vergissing gebeurd, want er is 4,25 ton petroleum aanwezig wat overeen zou komen met 5000 liter. De woorden propaan en petroleum zijn vermoedelijk verwisseld op het plan zowel voor de bestaande als de nieuwe toestand.
6. Mestopslag kippen van de nieuwe stal wordt niet benoemd. Het is niet duidelijk hoe deze wordt afgevoerd of opgevangen. Voor stal 3 is er een mestkelder aanwezig van 576 m³.
7. Bijlage E3 werd foutief ingevuld:
 - a. Er is sprake van aanwezige mestopslagplaatsen terwijl er geen werden ingetekend.
 - b. Welke mestsoorten worden er bedoeld?
 - c. Er zijn meer verhardingen ingetekend op de verschillende plannen dan noodzakelijk. Bovendien komen deze niet overeen op de verschillende plannen.
 - d. Er is sprake dat het grondwater enkel wordt gebruikt voor drinkwater voor de dieren. Dit komt niet overeen met beschrijvingen elders.
 - e. De citernes staan allemaal niet aangeduid op het milieuplan.
8. Er worden runderen gestald in twee zeecontainers. Dit betreft geen duurzame en deugdelijke manier van stalling.
9. Er is geen informatie over de mestopslag van de runderen.
10. BBT Veeveelt stelt 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 wordt als laagwaardige toepassing benoemd, terwijl dit om hygiënische redenen ook een hoogwaardige toepassing is. Het reinigingswater komt wel overeen met de BBT. De exploitant dient bovendien rekening te houden met de BBT intensieve veeveelt. Deze zijn van toepassing voor GPBV bedrijven.
11. In bijlage RXbis wordt informatie gegeven die niet overeenkomt met informatie elders in het dossier of de plannen. Er is bovendien sprake van een reductie van 84% van de ammoniakemissies terwijl dit niet de werkelijkheid is.
12. De foto's in het dossier tonen aan dat er veel afval rondslingert op het terrein en het bedrijf een onverzorgde indruk geeft.

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 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.

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.

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 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

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 te regulariseren koeienstal is ondoordacht ingeplant. Het is aangewezen de bedrijfsgebouwen te clusteren en te voorzien in een doordachte verharde circulatie (zie luik mobiliteit).

Visueel-vormelijke elementen.

De nieuwe pluimveestal past zich in de omgeving. De te regulariseren koeienstal, bestaande uit omgevormde zeecontainers is 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 drie 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. Een doordachte circulatie met realistische draaicirkels dringt zich op.

Bodemreliëf.

Het bestaande terreinprofiel wordt niet gewijzigd.

DECRETALE BEOORDELINGSELEMENTEN

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

WATERTOETS

De hemelwateropvang en hergebruik worden niet duidelijk gespecificeerd. De hemelwaterafvoer van het linker dakvlak van de stal, met een oppervlakte van circa 1.750 m², wordt niet afgeleid naar een hemelwateropvang.

Er werden putten werden aangelegd tussen de woning en loods, maar deze worden niet op de plannen weergegeven. De hemelwaterafvoer van deze gebouwen wordt hierdoor niet correct weergegeven.

Het is onduidelijk hoe het hemelwater wordt afgevoerd naar de infiltratievoorziening achteraan. Is natuurlijke afvloeï mogelijk over deze afstand en helling? De afvoerbuï zit dermate laag dat de 0,25 m diepe infiltratiezone niet ten volle kan worden benut als buffer en hemelwater bij verzadiging zal opstuwē langs de afvoer.

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 regulariseren koeienstal 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 omliggende 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.

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.

Onder de gestelde voorwaarden wordt aan het college van burgemeester en schepenen voorgesteld om deze aanvraag 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 kadastrale ligging Geetbets, 2^{de} afdeling, sectie E, percelen 22Y2, 22A3, 22Z2, 22G3 en 22F3 verleent het college een ongunstig advies.