



## ADVIES COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Namens het college,

Stiers Herman  
Algemeen directeur

Jo Roggen  
Burgemeester

**Gemeentebestuur Geetbets**  
**Provincie Vlaams Brabant**

**Referentie omgevingsloket:** OMV\_2022157465  
**Referentie gemeente:** OMV\_2023\_00004  
**Projectnaam omgevingsloket:** Vandevordt LV  
**Projectnaam gemeente:** de regularisatie van sleufsilos en betonverharding  
**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 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:**

Op 6 juni 1973 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een melkveestal.

Op 20 augustus 1991 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een melkveestal.

Op 8 februari 1994 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een woning.

Op 4 oktober 2011 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een rundveestal na afbraak varkensstallen. De verbouwing van een bestaande varkensstal tot rundveestal en de nieuwbouw van een open stro-opslag en mestvaalt.

Op 17 februari 2022 werd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een middenspanningscabine.

**Probleemstelling:**

Op maandag 30 januari 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:

**ALGEMENE INFO****BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

Het ingediende voorstel voorziet een aanvraag tot de regularisatie van sleufsilos en betonverharding.

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

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>	<b>Klasse</b>
3.6.3.1°a)	lozing van bedrijfsafvalwater 600 m <sup>3</sup> /jaar - 2 m <sup>3</sup> /dag - 1 m <sup>3</sup> /u (Ongewijzigd)	1 m <sup>3</sup> /u	3
6.4.1°	opslag van 1.000 l olie (Ongewijzigd)	1000 l	3
9.4.3.c)2°	plaatsen voor 288 runderen waarvan 70 melkkoeien, 78 < 1 jaar, 77 1-2 jaar en 63 andere runderen (Ongewijzigd)	288 plaatsen	1
15.1.1°	stallen van 20 voertuigen (Ongewijzigd)	20 voertuigen	3
16.3.2°a)	compressor 8 kW (Ongewijzigd)	8 kW	3
17.3.2.1.1.1°b)	opslag van 9350 l mazout (of 7,9475 ton) (Ongewijzigd)	7,9475 ton	3
17.4.	opslag van 300 kg of 1 gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (Ongewijzigd)	300 kg of 1	3
19.6.2°c)	verkeerd vergund als buitenopslag. Stro is binnen opgeslagen. (Verandering)	0 m <sup>3</sup>	2
28.2.c)1°	opslag van 1663 m <sup>3</sup> mest waarvan 300 m <sup>3</sup> vaste mest en 1363 m <sup>3</sup> mengmest (Ongewijzigd)	1663 m <sup>3</sup>	3
45.4.e)1°	opslag van 4 ton melk (Ongewijzigd)	4 ton	3
45.14.3°	wijziging + uitbreiding met 1.600 m <sup>3</sup> (Verandering)	1600 m <sup>3</sup>	2
53.8.1°b)	Grondwaterwinning met een diepte van 49 m en	4500 m <sup>3</sup> /jaar	2

	een max debiet van 12,5 m <sup>3</sup> /dag - 4500 m <sup>3</sup> /jaar (Ongewijzigd)		
--	--	--	--

### **VERGUNNINGVERLENENDE OVERHEID**

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

De deputatie

### **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 8 februari 2023 t.e.m. 9 maart 2023. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Er werd geen informatievergadering gehouden.

### **ADVIEZEN**

Op 6 februari 2023 werd het advies ontvangen van Departement Omgeving

Er wordt geen advies uitgebracht.

**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 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.

*Omzendbrief RO/2002/01: Richtlijnen voor de beoordeling van aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of oprichten van stallingen voor weidedieren, geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouwbedrijven.*

## **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**

Op 6 juni 1973 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een melkveestal.

Op 20 augustus 1991 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een melkveestal.

Op 8 februari 1994 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een woning.

Op 4 oktober 2011 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een rundveestal na afbraak varkensstallen. De verbouwing van een bestaande varkensstal tot rundveestal en de nieuwbouw van een open stro-opslag en mestvaalt.

Op 17 februari 2022 werd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een middenspanningscabine.

### **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?wold=23941>

### **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 bestaat uit meerdere percelen die samen een rundveebedrijf vormen. Vooraan op het perceel bevindt zich de exploitatiewoning

van het bedrijf. Op de percelen bevinden zich een woning, een grote loods, een loods als berging, een melkveestal, een vleesveestal, een jongveestal, een open loods, verschillende sleufsilos en een grote mestvaalt. Tussen de bebouwing bevindt zich verharding die de interne circulatie mogelijk maakt. Rondom het landbouwbedrijf bevinden zich verschillende weides. Achteraan de weides van het bedrijf bevindt zich het parkgebied van het Warandebos. De dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 200 meter. De rest van de omgeving is zeer landelijk. Op 350 meter rechts van het landbouwbedrijf bevindt zich een groot fruitbedrijf, Romain Wouters & Co nv.

### **Functionele inpasbaarheid.**

Het ingediende project voorziet de regularisatie van sleufsilos en betonverharding in functie van de uitbating van een rundveebedrijf. De aanvraag is gelegen binnen agrarisch landschappelijk waardevol gebied en is bijgevolg functioneel inpasbaar.

### **Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.**

De aanvraag voorziet de regularisatie van de aanleg van 2 sleufsilos en een betonverharding. De sleufsilos bevinden zich achter het landbouwbedrijf en sluiten aan tegen de bestaande vergunde sleufsilos. Het betreffen twee sleufsilos van  $\pm 8,00$  meter breed en  $\pm 45$  meter land. De sleufsilos hebben samen een oppervlakte van  $720 \text{ m}^2$  en hebben een hoogte van 2 meter in betonwand. Voor de silos bevindt zich een betonverharding van  $210 \text{ m}^2$  die toegang geeft tot de sleufsilos.

De aanvraag betreft de regularisatie in het kader van de uitbating van een landbouwbedrijf. De silos sluiten aan bij het bestaande landbouwbedrijf en veroorzaken geen hinder naar de omgeving toe.

### **Visueel-vormelijke elementen.**

De aanvraag is qua materiaalgebruik, karakter en verschijningsvorm verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Het project stemt overeen met de goede ruimtelijke ordening en met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige regels.

### **Cultuurhistorische aspecten.**

Niet van toepassing.

### **Mobiliteitsaspect.**

Niet van toepassing.

### **Bodemreliëf.**

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan buiten de aanleg van het infiltratiebekken.

### **Hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen**

De silos werden aangelegd voor de opslag van veevoeder. De silos bevinden zich achteraan het landbouwbedrijf en liggen op ruime afstand van omliggende woningen. De aanvraag veroorzaakt geen hinder naar de omgeving toe.

### **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.

De aanvraag dient te voorzien in voldoende waterbuffering in de vorm van de infiltratievoorziening die werd vergund (2011) achteraan het perceel. De infiltratievoorziening wordt in bovenstaande aanvraag gewijzigd van plaats en dient aangepast te worden naar de nieuwe vereiste capaciteit die rekening houdt met de bijkomende verharde oppervlaktes.

### **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**

Op het perceel werden volgende milieuvergunningen aangevraagd. De rubrieken blijven hoofdzakelijk ongewijzigd ten opzichte van de vergunde toestand. Enkel voor de opslag van stro wordt rubriek 19.6.2°c) gewijzigd en voor de opslag van groenvoeder wordt rubriek 45.14.3° uitgebreid met 1600 m<sup>3</sup>. Er worden geen nieuwe rubrieken aangevraagd.

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>	<b>Klasse</b>
3.6.3.1°a)	lozing van bedrijfsafvalwater 600 m <sup>3</sup> /jaar - 2 m <sup>3</sup> /dag - 1 m <sup>3</sup> /u (Ongewijzigd)	1 m <sup>3</sup> /u	3
6.4.1°	opslag van 1.000 l olie (Ongewijzigd)	1000 l	3
9.4.3.c)2°	plaatsen voor 288 runderen waarvan 70 melkkoeien, 78 < 1 jaar, 77 1-2 jaar en 63 andere runderen (Ongewijzigd)	288 plaatsen	1
15.1.1°	stallen van 20 voertuigen (Ongewijzigd)	20 voertuigen	3
16.3.2°a)	compressor 8 kW (Ongewijzigd)	8 kW	3
17.3.2.1.1.1°b)	opslag van 9350 l mazout (of 7,9475 ton) (Ongewijzigd)	7,9475 ton	3
17.4.	opslag van 300 kg of 1 gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (Ongewijzigd)	300 kg of 1	3
19.6.2°c)	verkeerd vergund als buitenopslag. Stro is binnen opgeslagen. (Verandering)	0 m <sup>3</sup>	2
28.2.c)1°	opslag van 1663 m <sup>3</sup> mest waarvan 300 m <sup>3</sup> vaste mest en 1363 m <sup>3</sup> mengmest (Ongewijzigd)	1663 m <sup>3</sup>	3
45.4.e)1°	opslag van 4 ton melk (Ongewijzigd)	4 ton	3
45.14.3°	wijziging + uitbreiding met 1.600 m <sup>3</sup> (Verandering)	1600 m <sup>3</sup>	2
53.8.1°b)	Grondwaterwinning met een diepte van 49 m en een max debiet van 12,5 m <sup>3</sup> /dag - 4500 m <sup>3</sup> /jaar (Ongewijzigd)	4500 m <sup>3</sup> /jaar	2

### **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:**

- Eventuele bijkomende milieubrieven dienen mee opgenomen te worden.
- De beoordeling van adviezen en het behandelen van het openbaar onderzoek dient te gebeuren door de bevoegde overheid.

**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 de regularisatie van sleufsilos en betonverharding, met betrekking op een terrein met als ligging Kasteellaan 26 en met als kadastrale ligging afdeling 2 sectie G nrs. 114C2, 114E2, 114F2, 114G2, 114D2, 120T en 120V verleent het college een voorwaardelijk gunstig advies:
  - Eventuele bijkomende milieubrieven dienen mee opgenomen te worden.
  - De beoordeling van adviezen en het behandelen van het openbaar onderzoek dient te gebeuren door de bevoegde overheid.