

Aangetekend

BV Notaris Stéphane Van Roosbroeck
Heuvelstraat 54
2530 Boechout

Boechout 2 april 2026	contactpersoon Ingrid Lambrechts	telefoon 03/460 06 56	e-mail Ingrid.lambrechts@boechout.be
uw bericht van 15 december 2025	referentie OMG-loket OMV_2025156665	onze referentie 2025/171	bijlage(n)

Aanvraag omgevingsvergunning:

Mastenweg 10 - 2530 Boechout
BOECHOUT 1 AFD/BOECHOUT sie C nr(s). 0273C, 0270C, 0270D

Geachte

Het college van burgemeester en schepenen heeft op *24 maart 2026* beslist om u een omgevingsvergunning te geven voor *functiewijziging van bedrijfswoning met loods (tuinbouw) naar particuliere woning met loods*.

In de bijlage vindt u de omgevingsvergunning, de bijhorende plannen en de gele affiche. Neem deze documenten grondig door.

Wat wordt er verder van u verwacht?

1. De gele affiche 'bekendmaking beslissing omgevingsvergunning' moet u **aanplakken** zoals gevraagd in de bijlage.
2. U moet twee **verklaringen op eer** opsturen per gewone post aan het college van burgemeester en schepenen of per e-mail gericht aan omgeving@boechout.be: de eerste zodra de bekendmaking aangeplakt is, de tweede zodra de aanplakking verwijderd wordt.
3. U moet twee **verklaringen start- en einddatum** van de (bouw)werkzaamheden opsturen per gewone post aan het college van burgemeester en schepenen of per e-mail gericht aan omgeving@boechout.be: de eerste minimaal acht dagen voor de aanvang van de werken, de tweede zodra de werken winddicht of voltooid zijn.
4. Indien er in uw omgevingsvergunning wordt verwezen naar de gemeentelijke **bouwcode en parkeercode**, dan kunt u deze raadplegen op onze gemeentelijke website: <https://www.boechout.be/bouwcode>.
5. Indien u voor de werkzaamheden een plaats wenst af te bakenen op het **openbaar domein**, kunt u dit aanvragen via het aanvraagformulier op de gemeentelijke website: <https://www.boechout.be/wonen-en-milieu/bouwen-en-verbouwen/inname-openbaar-domein-parkeerverbod-signalisatievergunning>.
Of neem contact op met het onthaal bij Burger en Welzijn. Het onthaal is bereikbaar in de IJzerlei 25 (de vroegere BMT-site) of op het telefoonnummer 03 460 18 41, tijdens de normale openingsuren.

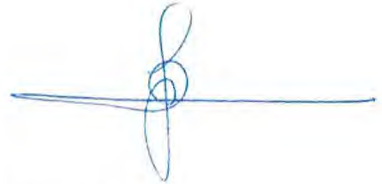
6. Als er voor het starten van de werken zaken moeten worden aangepast aan **openbaar groen of straatmeubilair**, neem dan contact op met onze dienst openbare werken en mobiliteit op het nummer 03 460 06 44.
7. De gemeente rekent een gemeentelijke **belasting** aan op bouwen, verbouwen en herbouwen en voor de aanleg van niet-vrijgestelde verhardingen. U vindt het reglement terug op de gemeentelijke website. Deze belasting zal u worden aangerekend van zodra een gebouw onder dak is.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor eventuele verdere vragen.

Met vriendelijke groeten



Jan Geudens
Algemeen directeur



Koen T'Sijen
Burgemeester

TOELICHTING BIJ:

Aanplakking van de "Bekendmaking beslissing omgevingsvergunning"

U bent verplicht om de beslissing over uw vergunningsaanvraag aan te plakken, overeenkomstig de richtlijnen die volgen uit het omgevingsdecreet en het bijhorende uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering:

Decreet

Artikel 49. (23/02/2017- ...)

Van een omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

Artikel 55. (23/02/2017- ...)

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Besluit Vlaamse Regering

Artikel 59. (23/10/2020- ...)

§ 1. In de volgende gevallen wordt een affiche aangeplakt :

1° als een omgevingsvergunning wordt verleend;

2° als een omgevingsvergunning wordt geweigerd nadat de gewone vergunningsprocedure doorlopen is.

De tekst van de aanplakking, vermeld in artikel 57 van dit besluit, wordt met zwarte letters op een gele affiche van minimaal A2-formaat afgedrukt en wordt voorafgegaan door het opschrift "BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING".

§ 2. De affiche wordt aangeplakt uiterlijk tien dagen na de ontvangst van de beslissing en blijft hangen gedurende de periode van dertig dagen, die ingaat op de dag na de eerste dag van de aanplakking. De vergunningsaanvrager brengt de gemeente op de startdatum van de aanplakking op de hoogte van die datum en verklaart hierbij dat de affiche conform artikel 20 van het Omgevingsvergunningenbesluit werd aangeplakt en aangeplakt zal blijven tot de laatste dag van de periode van dertig dagen. Die datum wordt in het omgevingsloket ingevoerd.

De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Als het voorwerp van de beslissing niet paalt aan een openbare weg, wordt de affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.

Als de beslissing betrekking heeft op het openbaar domein, wordt de affiche aangeplakt aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de beslissing bereikt.

De vergunningsaanvrager plakt de affiche aan op een schutting, op een muur of op een bord dat aan een paal bevestigd is, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, met de tekst gericht naar de openbare weg en op een maximumhoogte van twee meter.

De affiche is altijd goed leesbaar vanaf de openbare weg.

§ 3. In afwijking van paragraaf 2 plakt het gemeentebestuur, respectievelijk het provinciebestuur de tekst, vermeld in artikel 57, aan het gemeentehuis of provinciehuis aan in geval van beslissingen over vergunningsaanvragen voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten, met toepassing van de voorwaarden, vermeld in dit artikel.

In toepassing van deze bepalingen moet u daarom de bijgevoegde gele affiche op A2-formaat "bekendmaking beslissing omgevingsvergunning vergunning" **binnen een termijn van 10 dagen** te rekenen vanaf de datum van ontvangst van de beslissing en dit **gedurende een periode van dertig dagen** aanplakken op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De aanplakking gebeurt op een plaats waar het betrokken goed paalt aan een openbare weg, of indien het goed aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Indien het goed niet paalt aan een openbare weg, gebeurt de aanplakking aan de dichtstbijzijnde openbare weg. U houdt hierbij rekening met de onderstaande voorwaarden;

De bekendmaking wordt aangebracht op een schutting, op een muur of op een aan een paal bevestigd bord, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, op ooghoogte en met de tekst gericht naar de openbare weg. De bekendmaking wordt tijdens de hele duur van de aanplakking **goed zichtbaar en goed leesbaar** gehouden.

Het is in uw eigen belang om ten spoedigste tot aanplakking over te gaan. De termijn voor derden om beroep aan te tekenen tegen de beslissing begint immers slechts te lopen de dag na deze van aanplakking.

U mag een vergunning pas beginnen uitvoeren als u niet **binnen vijftig dagen**, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Wij vragen u ons de beide toegevoegde verklaringen op eer ingevuld en ondertekend terug te zenden (één onmiddellijk na aanplakking en één na beëindiging van de aanplakking).

Uittreksel college van burgemeester en schepenen van
24 maart 2026

aanwezig Koen T'Sijen, burgemeester
Els Augustinus, Kris Swaegers, Nathalie Van Puyvelde, Dirk Crollet, Katrijne
Van Hoof, schepenen
Jan Geudens, algemeen directeur

verontschuldigd

OMGEVINGSVERGUNNING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN
**Functiewijziging van bedrijfswoning met loods (tuinbouw) naar particuliere
woning met loods**

Dossiernummer: 2025/171

Referentie OMG-loket en EPB-dossiernummer: OMV_2025156665

De aanvraag ingediend door **BV Notaris Stéphane Van Roosbroeck**, met als adres Heuvelstraat 54, 2530 Boechout, werd aan het loket afgegeven op 15 december 2025 en vervolledigd op 5 januari 2026. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 6 januari 2026.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Mastenweg 10 - 2530 Boechout** en met als kadastrale omschrijving BOECHOUT 1 AFD/BOECHOUT sie C nr(s). 0273C, 0270C, 0270D.

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging van bedrijfswoning met loods (tuinbouw) naar particuliere woning met loods.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 19 maart 2026.

VERSLAG GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR:

1. BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG EN OMGEVING

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- functiewijziging van bedrijfswoning met loods (tuinbouw) naar particuliere woning met loods

Beschrijving van de omgeving

De percelen zijn gelegen langsheen de Mastenweg, een landbouwweg die de verbinding vormt tussen de Boshoeke en de Langsweg, ten zuidoosten van de dorpskern van Boechout.

De Mastenweg doorkruist het open landbouwgebied en langsheen deze Mastenweg bevinden zich verspreid een aantal woningen en gebouwen, waaronder een aantal zonevreemde woningen.

Op het terrein bevindt zich een woning (twee bouwlagen) met aangebouwde loods aan linkerkant. Op het naastgelegen perceel aan de linkerkant is er een vrijstaande (zonevreemde) woning aanwezig.

Aan de overzijde bevindt zich akkerland, rechts van de woning en achter de woning bevinden zich weilanden.

2. PLANOLOGISCHE LIGGING / STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het **gewestplan Antwerpen** (KB 03/10/1979) gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 4.11.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

***Agrarische gebieden** zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin; dat agrarisch gebied enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en de woning van de bedrijfsleider, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf, mag bevatten, alsook para-agrarische bedrijven.*

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

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt **niet** binnen de omschrijving (afbakening) van het (gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan) **GRUP afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen**, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 19 juni 2009 (en latere wijzigingen).

De aanvraag ligt **niet** binnen de afbakening van een gemeentelijk **RUP** (ruimtelijk uitvoeringsplan).

Ligging volgens verkaveling + bijhorende voorschriften

Niet van toepassing.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het **gewestplan** zijn van toepassing.

Overeenstemming met/afwijkingen t.o.v. het verordenend plan

Het besluit tot bepaling van de **vergunningsplichtige functiewijzigingen** dd. 14 april 2000 en volgende wijzigingen bepaalt wanneer een functiewijziging vergunningsplichtig is:

Artikel 2.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is steeds nodig als het onroerende gebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "land- en tuinbouw in de ruime zin" of "industrie en bedrijvigheid" valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

Ook de bijgebouwen die onder de categorie land- of tuinbouw vielen, worden nu, omdat de agrarische activiteit verdwenen is, omgezet naar zonevreemde bijgebouwen.

Een zonevreemde functiewijziging opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van de toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen kan slechts worden toegestaan indien voldaan is aan de voorwaarden overeenkomstig art. 4.4.23 van de VCRO:

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een

gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:

1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald. De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

De functiewijziging komt voor in het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreedende functiewijzigingen, met name in artikel 11 van 01/09/2009:

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden:

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Hieraan voldoet de aanvraag.

Voorschriften die volgen uit verordeningen

De volgende verordeningen zijn van toepassing:

- Gemeentelijke bouwcode en gemeentelijke parkeercodes, goedgekeurd door de gemeenteraad op 30 september 2024 en van kracht sinds 2 januari 2025
 - De aanvraag ligt volgens de gebiedsdifferentiatie in een gebied voor linten en solitair.
 - De aanvraag valt onder de bepalingen van een open straatbeeld.

Er zijn geen andere verordeningen van toepassing.

3. HISTORIEK RUIMELIJKE ORDENING

- Stedenbouwkundige vergunningen

Referentie	Onderwerp	Beslissingen
2008/39	slopen van serres	gemeente: 31-03-2008 - Vergunning
1995/103	uitgraven van vijver voor tuinbouwbedrijf	gemeente: 28-12-1995 - Vergunning
1991/38	verbouwen van tuinderswoning	gemeente: 10-07-1991 - Vergunning
1979/102	oprichten van olietanks, ketel en schouw	gemeente: 08-05-1980 - Vergunning
1978/17	uitbreiden van warenhuis	gemeente: 06-07-1978 - Vergunning

4. HISTORIEK MILIEU

- Milieuvergunningen
 - 1979: ARAB-vergunning voor uitbaten van een opslagplaats
 - 1993: Milieuvergunning klasse 2 voor een tuinbouwbedrijf
-

5. OPENBAAR ONDERZOEK

Er werd een openbaar onderzoek gehouden (lopende van 16 januari 2026 t.e.m. 14 februari 2026), gelet op de aanvraag voor een zonevreemde functiewijziging.

6. ADVIEZEN RUIMTELIJKE ORDENING

- advies van Agentschap Landbouw & Zeevisserij;
 - gelet op de aanvraag voor een zonevreemde functiewijziging in agrarisch gebied.
-

7. WATERTOETS

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (B.S. 14/11/2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid de artikelen 2 en 4 en de in bijlage IX tot XV opgenomen kaarten, is van toepassing. Op 25 november 2022 keurde de Vlaamse Regering een aantal ingrijpende wijzigingen aan dit besluit definitief goed, die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2023. Er wordt onder meer gebruik gemaakt van nieuwe overstromingskaarten.

- Het project ligt volgens deze kaarten niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee.
- Het project is niet gelegen binnen fluviaal overstromingsgevoelig gebied.
- Het project is niet gelegen binnen pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

- **Bekkens en waterlopen**

Niet van toepassing.

- **Zoneringsplan en riolering**

Het goed ligt in collectief te optimaliseren buitengebied. Er is nog geen riolering aanwezig die is aangesloten is op een RWZI (zuiveringsinstallatie), maar dit is wel gepland is in de toekomst. In afwachting tot de aanleg van deze riolering, dient er minimum een voorbehandeling te zijn van het afvalwater. De aanvraag betreft enkel een functiewijziging, zonder werken aan de afwatering/riolering.

- **Gewestelijke verordening hemelwater**

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (10/02/2023 – in werking vanaf 02/10/2023) is niet van toepassing. Het betreft enkel een functiewijziging zonder impact op de ondergrond of de waterhuishouding.

Conclusie:

Het voorliggende bouwproject ligt volgens de watertoetskaart niet in overstromingsgevoelig gebied. Het voorliggende project heeft geen invloed op de waterhuishouding zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er moeten dan ook geen voorwaarden of maatregelen opgelegd worden. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van hoofdstuk II van het Waterwetboek (Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018).

8. MILIEU EFFECT RAPPORTAGE (MER)

Niet van toepassing.

9. INHOUDELIJKE BEOORDELINGSGRONDEN

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

De artikels 4.3.5 tot en met 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stellen een aantal voorwaarden vast waaraan de aanvraag per definitie moet voldoen opdat een vergunning afgegeven zou kunnen worden.

Art. 4.3.5. §1. “Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente. [...].”

Niet van toepassing.

Art. 4.3.6. “Voor het bouwen of uitbreiden van een bedrijfswoning bij een bedrijf in een daartoe geschikt bestemmingsgebied, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor een volume van ten hoogste 1.000 m³, of 1.250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin.”

Niet van toepassing.

Art. 4.3.7. “De omgevingsvergunning voor de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6°, 7° en 8°, wordt niet verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.”

Niet van toepassing.

Art. 4.3.8. §1. “Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, kan geen vergunning verleend worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, behoudens onder de voorwaarden die worden bepaald bij of krachtens artikel 66 van het Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019.”

Niet van toepassing.

§2. “Een omgevingsvergunning kan niet worden verleend voor het bouwen van een constructie in een reservatiestrook, behoudens indien voldaan is aan een van volgende voorwaarden:
1° de aanvraag heeft betrekking op de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructures of openbare wegen of nutsvoorzieningen en kan worden gekaderd binnen de vigerende stedenbouwkundige voorschriften;
2° uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de reservatiestrook niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning zal worden aangewend voor de uitvoering, bescherming of instandhouding van handelingen, vermeld in 1°.

In geval van onteigening na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, 2°, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit.”

Niet van toepassing.

Het instrumentendecreet

Het instrument ‘stedenbouwkundige lasten bij een omgevingsvergunning’ in het Decreet betreffende de omgevingsvergunning werd grondig gewijzigd door het Instrumentendecreet van 26 mei 2023 (B.S. 3 juli 2023). Sinds 1 januari 2024 is de geoptimaliseerde lastenregeling in werking getreden. Er werd geen overgangsbepaling opgenomen, zodat alle aanvragen die beoordeeld dienen te worden na 01/01/2024 onder deze nieuwe regeling vallen.

Conform artikel 75 van de het omgevingsdecreet, dient de vergunningverlenende overheid een last op te leggen, bij toepassing van de zonevreemde basisrechten.

Decreet betreffende de omgevingsvergunning; Artikel 75 bepaalt:

‘§ 1. De bevoegde overheid kan aan een omgevingsvergunning lasten verbinden.

De bevoegde overheid neemt de volgende lasten op bij een omgevingsvergunning:

1° de lasten die de gemeenteraad heeft opgelegd bij de beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg, vermeld in artikel 31;

2° de lasten met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als voldaan is aan de uitsluitende voorwaarde, vermeld in artikel 5.100 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

3° de lasten die de gemeenteraad met toepassing van artikel 5.6.11, § 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft opgelegd bij de volledige of gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied;

4° de lasten bij toepassing van de volgende afwijkingsregels van stedenbouwkundige voorschriften van titel 4, hoofdstuk 4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

a) de afwerkingsregel conform artikel 4.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

b) de basisrechten voor zonevreemde constructies conform artikel 4.4.10 tot 4.4.20 van dezelfde codex;

c) de zonevreemde functiewijzigingen conform artikel 4.4.23 van dezelfde codex.

§ 2. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt.

De lasten zijn redelijk in verhouding tot het vergunde project. Ze kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De bevoegde overheid kan een gefaseerde uitvoering van de lasten voorschrijven.

§ 3. De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren. Vóór er lasten voor nutsvoorzieningen worden opgelegd, vraagt de bevoegde overheid, de ambtenaar die ze gemachtigd heeft of in voorkomend geval de gemeentelijke omgevingsambtenaar advies aan de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning ligt. Daarbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van die aanleg zo veel mogelijk wordt beperkt;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

3° de gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd;

4° de storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid, op voorwaarde dat dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 4. De lasten in natura, vermeld in paragraaf 3, 1° tot en met 3°, bevinden zich in of in de nabijheid van projecten die de lasten doen ontstaan. Ze worden in de vergunning bepaald op basis van de aard en de te verwachten gevolgen van het project.

De inkomsten van de financiële lasten, vermeld in paragraaf 3, 4°, worden door de bevoegde overheid aangewend voor het ruimtelijk beleid. De bevoegde overheid bewerkstelligt bij de opmaak van haar begrotingen dat ten minste een equivalent van de in het vorige begrotingsjaar doorgestorte inkomsten bestemd wordt binnen het ruimtelijke beleid, zoals in het bijzonder het voldoen van planschadevergoedingen en de aanwending van het instrument planologische ruil. Onder planologische ruil wordt verstaan: de omwisseling van gebiedsbestemmingen vanuit een samenhangende visie op de duurzame ruimtelijke ordening van het volledige plangebied.

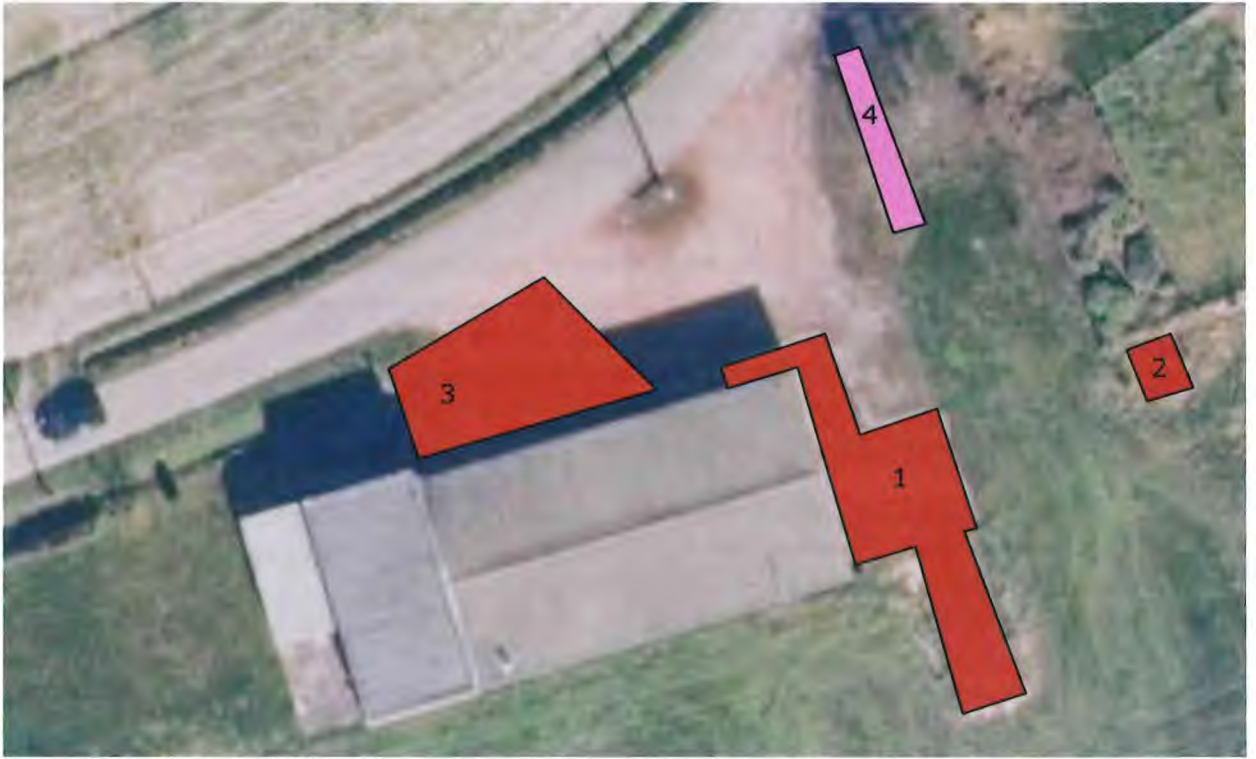
De bevoegde overheid kan beslissen om de bedragen van de lasten van meerdere vergunningen aan te wenden om gelijke handelingen en werken te verwezenlijken, als geen enkele bijdrage afzonderlijk zou volstaan om de verwezenlijking ervan volledig te financieren.

§ 5. Bij een overdracht van een omgevingsvergunning blijft de overdragende partij gehouden tot de goede uitvoering van de lasten totdat de overdracht gerealiseerd is, waarop de nieuwe vergunninghouder vervolgens gehouden is de lasten uit te voeren.'

Conform dit artikel, wenst de gemeente Boechout volgende last in natura op te leggen:

- In het kader van ontharden, waterdoorlaatbaarheid en maximale vergroening van de percelen in agrarisch gebied dient een deel van de bestaande verharding verwijderd te worden. Specifiek wordt het ontharden opgelegd van volgende verhardingen:
 - Verharding aan de oostelijke zijde van de loods (ca. 110 m²) (1)
 - Verharding aan noordoostzijde perceel (hoek met naastliggend perceel) (ca. 7 m²) (2)
 - Deel van verharding in voortuinstrook (betonverharding voor loods, ca. 70 m²) (3)Zie onderstaande figuur voor een indicatieve aanduiding van de te ontharden oppervlakte.

- De onvergonde constructie in de voortuinstrook dient gesloopt te worden. Zie onderstaande figuur voor een aanduiding van deze constructie (nr. 4).



Om de lasten in natura te waarborgen wordt er, overeenkomstig artikel 77 van het Omgevingsdecreet, een financiële waarborg verleend door de houder van de vergunning om de lasten in natura te waarborgen.

- De gevraagde ontharding wordt geraamd op een oppervlakte van ca. 187 m², hiervoor wordt een waarborg gevraagd van 10 euro/m² of dus 1.870 euro.
- Voor de sloop van de onvergunde constructie in de voortuin wordt een waarborg van 450 euro gevraagd.
 - ➔ De totale waarborg bedraagt 2.320 euro.

Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van VCRO artikel 4.3.1. §2:

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 beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

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.

- functionele inpasbaarheid

Het betreft een functiewijziging van een bestaande en vergunde bedrijfswoning (landbouwbedrijf) met aangebouwd bijgebouw (loods) naar een zonevreemde woning met zonevreemd bijgebouw. Zowel de woning als de loods wijzigen dan van zone-eigen naar zonevreemd (vermits niet meer horende bij een land- of tuinbouwactiviteit).

De zonevreemde functiewijziging is geen recht en vergt nog steeds een ruimtelijke afweging. Het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij is hierin richtinggevend.

Ruimtelijk gezien is de site gelegen op ca. 650 meter van woongebied, ca. 100 meter van woongebied met landelijk karakter, habitatrichtlijngebieden (SBZ-H) op ca. 420 meter en VEN-gebied (Vlaams Ecologisch Netwerk) op ca. 220 meter. De site is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied. Binnen een straal van 300 meter zijn er geen professionele landbouwbedrijfszetels actief. Er zijn 48 niet-landbouwers woningen binnen een straal van 300 meter aanwezig. Het agentschap Landbouw en Zeevisserij geeft in haar advies van 06/02/2026 aan dat een functiewijziging naar zonevreemd wonen (zonder behoud van de loods) de landbouwbelangen niet schaadt. Hierdoor kan vanuit landbouwkundig standpunt gesteld worden dat de zonevreemde functie 'wonen' op deze locatie kan aanvaard worden en verder geen noemenswaardige impact heeft op de landbouwstructuur. Er wordt geoordeeld dat de aanvraag tot functiewijziging functioneel aanvaardbaar is.

- **mobiliteitsimpact/parkeerruimte**

Er worden geen bijkomende woonentiteiten gecreëerd, de bedrijfswoning wordt een particuliere woning. Het aangevraagde heeft dan ook geen impact op de bestaande mobiliteit.

Fietsparkeerplaatsen:

Overeenkomstig de gemeentelijke parkeercodes heeft een eengezinswoning geen fietsstalnorm.

Autoparkeren:

Overeenkomstig artikel 6 van de gemeentelijke parkeercodes dient bij een functiewijziging naar een eengezinswoning minstens één autoparkeerplaats op eigen terrein voorzien te worden. Op het perceel is een loods aanwezig waarin geparkeerd kan worden. Voor de poort van de loods bevindt zich een grindverharding waarop eveneens geparkeerd kan worden. Er wordt dan ook geoordeeld dat aan de autoparkeernorm voldaan wordt.

- **schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

De aanvraag betreft louter een functiewijziging, waarbij geen wijzigingen aan het bouwvolume worden gevraagd. De bedrijfswoning wordt omgevormd tot een particuliere woning.

De aanvrager wenst eveneens het vergunde bedrijfsgebouw (aangebouwde loods) om te vormen tot woningbijgebouw. De loods is vergund voor een volume van 1.539 m³.

Een loods kan niet aanzien worden als een gangbaar woningbijgebouw. De loods is echter nog in goede staat en kan nog gebruikt worden als garage en bergruimte. Volgens het besluit met betrekking tot zonevreemde functiewijzigingen mogen bedrijfsgebouwen van een landbouwbedrijf echter niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen deze alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen. Het in stand houden van deze loods wordt niet als storend aanzien, er is nog een andere loods in de omgeving aanwezig (Mastenweg 21). Het behoud van de loods biedt ook de mogelijkheid om deze loods eventueel opnieuw te gebruiken als bedrijfsgebouw indien er later toch een nieuwe landbouwfunctie zou komen. Bij het behouden van de functie wonen zal bij een eventuele latere herbouw van de loods nagegaan moeten worden of dit bijgebouw dan nog steeds een aanvaardbaar ruimtegebruik vormt. De tuinzone dient zich achteraan te beperken tot 30 meter vanaf de achtergevel van de woning, dit zal als voorwaarde opgelegd worden.

In de voortuinstrook bevindt zich een onvergunde constructie (afdak houtopslag), er zal als stedenbouwkundige last opgelegd worden om deze te slopen.

- **visueel-vormelijke elementen**

Qua volume en uiterlijke kenmerken zijn er geen wijzigingen gevraagd ten opzichte van de vergunde toestand. Visueel-vormelijk is de aanvraag aanvaardbaar.

- **cultuurhistorische aspecten**

Niet van toepassing.

- **bodemreliëf**

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd t.o.v. het bestaande reliëf, waardoor geen hinder wordt verwacht.

- **hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid**

Er valt geen hinder naar de omgeving toe te verwachten. Een functiewijziging van landbouw naar zonevreemd wonen zal geen ernstige impact hebben op de bestaande landbouwstructuur.

Resultaten openbaar onderzoek

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Bespreking adviezen

- advies van het agentschap Landbouw & Zeevisserij dd. 06/02/2026 met ref. 2026_000039_v1
 - gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

De functiewijziging van de woning kan worden toegestaan op voorwaarde dat de site onthard wordt, de tuinzone wordt beperkt, en de bijhorende grond buiten de tuinzone geschikt wordt gemaakt voor gangbaar landbouwgebruik. Het agentschap kan echter niet instemmen met de functiewijziging van het voormalige bedrijfsgebouw (corridor serre) tot woningbijgebouw. Deze overschrijdt zéér duidelijk de residentiele doeleinden en dient gesloopt te worden.

Dit advies wordt deels bijgetreden (wat betreft de functiewijziging van de woning), maar wordt niet bijgetreden wat betreft de loods. Het agentschap omschrijft deze constructie als een corridor van een serre, maar het gaat over een loods (inpakmagazijn bij voormalige serre). De loods is nog in goede staat en kan nog gebruikt worden als garage en bergruimte, het in stand houden van deze loods wordt niet als storend aanzien in de omgeving, en biedt de mogelijkheid om deze loods eventueel opnieuw te gebruiken indien er toch een nieuwe landbouwfunctie zou komen. De functiewijziging van de loods naar woningbijgebouw wordt dus wel aanvaardbaar geacht. Een sloop van de loods wordt daarom niet als voorwaarde opgelegd. Als last wordt opgelegd om de onvergunde constructie te slopen en een deel van de aanwezige verharding te verwijderen. Voor de tuinzone wordt opgelegd dat deze beperkt dient te blijven tot 30 meter vanaf de achtergevel van de woning. De gronden achter de woning zijn momenteel geen tuinzone en hebben reeds een landbouwgebruik (grasland).

Conclusie

Rekening houdende met de hierboven aangehaalde argumentatie kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat voorliggend ontwerp de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de ruimtelijke kwaliteit waarborgt.

ADVIES AAN HET COLLEGE

De aanvraag kan gemachtigd worden mits naleving van de navermelde voorwaarden.

VOORSTEL NAAR VOORWAARDEN EN LASTEN:

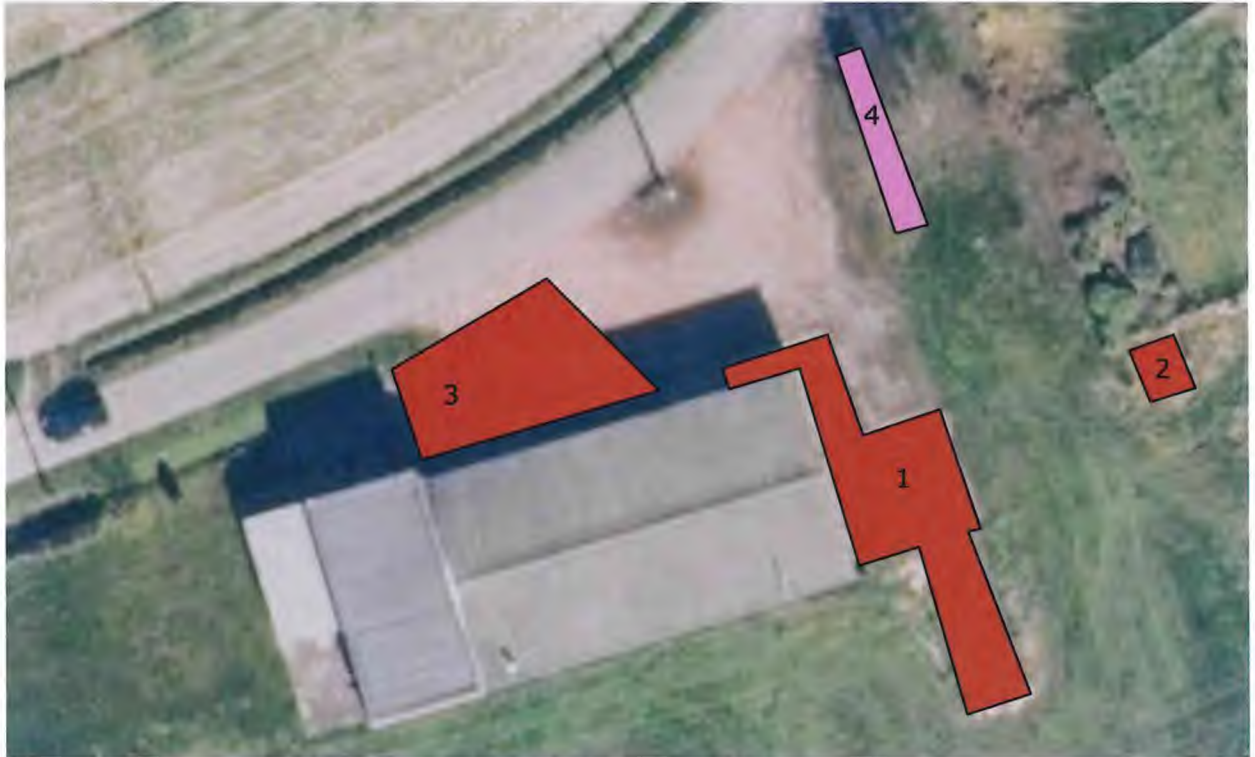
Stedenbouwkundige voorwaarden:

1. De bepalingen volgens de gemeentelijke bouwcode en de gemeentelijke parkeercodes, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 30/09/2024 en van kracht sinds 02/01/2025, strikt na te leven.
2. **De tuinzone dient zich te beperken tot een afstand van 30 meter vanaf de achtergevel van de woning.**

Stedenbouwkundige lasten:

1. In het kader van ontharden, waterdoorlaatbaarheid en maximale vergroening van de percelen in agrarisch gebied dient een deel van de bestaande verharding verwijderd te worden. Specifiek wordt het ontharden opgelegd van volgende verhardingen:
 - Verharding aan de oostelijke zijde van de loods (ca. 110 m²) (1)
 - Verharding aan noordoostzijde perceel (hoek met naastliggend perceel) (ca. 7 m²) (2)
 - Deel van verharding in voortuinstrook (betonverharding voor loods, ca. 70 m²) (3)Zie onderstaande figuur voor een indicatieve aanduiding van de te ontharden oppervlakte.

2. De onvergonde constructie in de voortuinstrook dient gesloopt te worden. Zie onderstaande figuur voor een aanduiding van deze constructie (4).



3. Om de lasten in natura te waarborgen wordt er, overeenkomstig artikel 77 van het Omgevingsdecreet, een financiële waarborg verleend door de houder van de vergunning om de lasten in natura te waarborgen.
- De gevraagde ontharding wordt geraamd op een oppervlakte van ca. 187 m², hiervoor wordt een waarborg gevraagd van 10 euro/m² of dus 1.870 euro.
 - Voor de sloop van de onvergonde constructie in de voortuin wordt een waarborg van 450 euro gevraagd.
→ De totale waarborg bedraagt 2.320 euro.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TREEDT HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR INTEGRAAL BIJ.
BIJGEVOLG VERLEENT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN DE OMGEVINGSVERGUNNING OP 24 maart 2026.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Stedenbouwkundige voorwaarden:

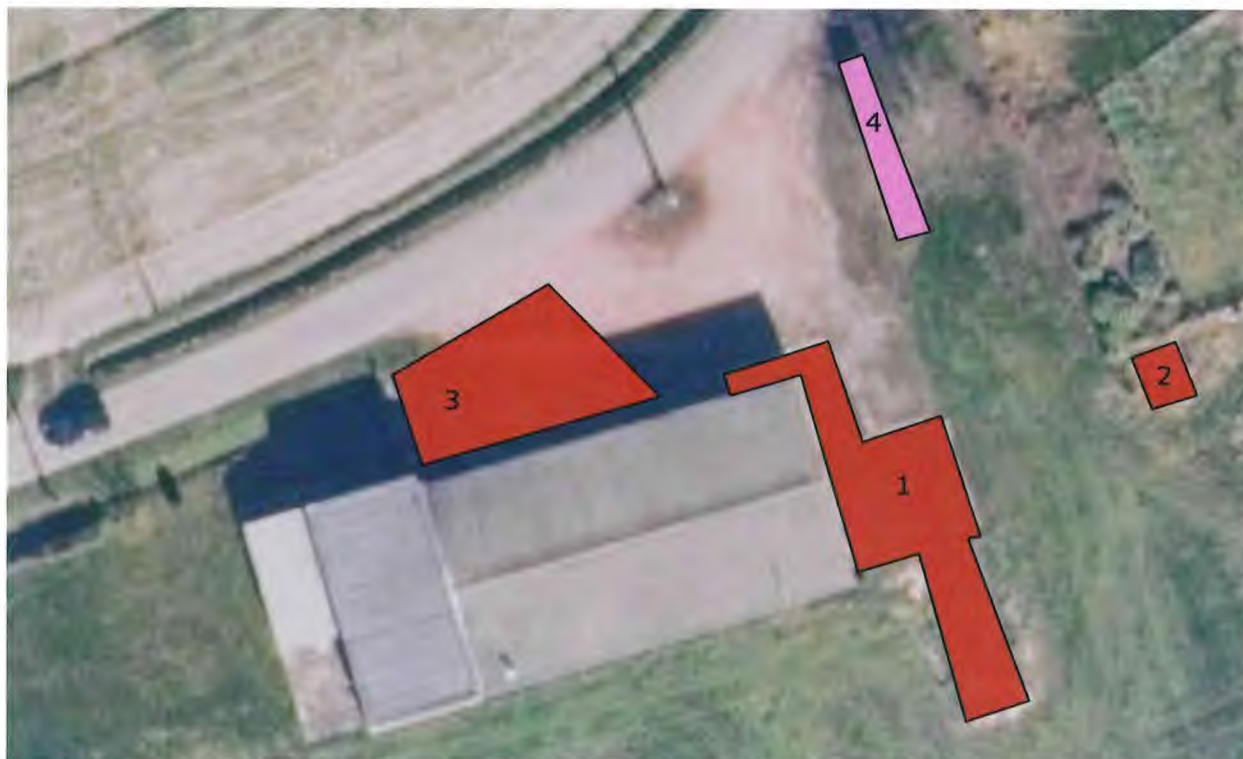
1. De bepalingen volgens de gemeentelijke bouwcode en de gemeentelijke parkeercodes, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 30/09/2024 en van kracht sinds 02/01/2025, strikt na te leven.
2. De tuinzone dient zich te beperken tot een afstand van 30 meter vanaf de achtergevel van de woning.

Stedenbouwkundige lasten:

1. In het kader van ontharden, waterdoorlaatbaarheid en maximale vergroening van de percelen in agrarisch gebied dient een deel van de bestaande verharding verwijderd te worden. Specifiek wordt het ontharden opgelegd van volgende verhardingen:
 - Verharding aan de oostelijke zijde van de loods (ca. 110 m²) (1)
 - Verharding aan noordoostzijde perceel (hoek met naastliggend perceel) (ca. 7 m²) (2)
 - Deel van verharding in voortuinstrook (betonverharding voor loods, ca. 70 m²) (3)

Zie onderstaande figuur voor een indicatieve aanduiding van de te ontharden oppervlakte.

2. De onvergunde constructie in de voortuinstrook dient gesloopt te worden. Zie onderstaande figuur voor een aanduiding van deze constructie (4).



3. Om de lasten in natura te waarborgen wordt er, overeenkomstig artikel 77 van het Omgevingsdecreet, een financiële waarborg verleend door de houder van de vergunning om de lasten in natura te waarborgen.
- De gevraagde ontharding wordt geraamd op een oppervlakte van ca. 187 m², hiervoor wordt een waarborg gevraagd van 10 euro/m² of dus 1.870 euro.
 - Voor de sloop van de onvergunde constructie in de voortuin wordt een waarborg van 450 euro gevraagd.
→ De totale waarborg bedraagt 2.320 euro.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. (...)

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd

verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1. Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58. Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

1° de beroepsindiener;

2° de vergunningsaanvrager;

3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

4° het college van burgemeester en schepenen.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - a) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college van burgemeester en schepenen,
Boechout, 24 maart 2026

de algemeen directeur
getekend Jan Geudens

de burgemeester
getekend Koen T'Sijen

Voor eensluidend uittreksel,

de algemeen directeur

Getekend door: Jan Geudens (Signature)
Getekend op: 2026-04-03 08:11:55 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



de burgemeester

Getekend door: Koen T'Sijen (Signature)
Getekend op: 2026-04-02 17:25:36 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed



AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Vlaamse Overheid
www.vlaanderen.be

Gemeente Boechout

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
5/01/2026	2025156665 (V2)	2026_000039_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Roos Van Hamme info@lv.vlaanderen.be		02 214 48 48	06/02/2026

Onderwerp: 'Aanvraag functiewijziging tuinierswoning naar woonfunctie.'

Aanvrager: Alexander Sels, Pastoorsleike 16, 2530 Boechout
notaris Stephane Van Roosbroeck, Heuvelstraat 54, 2530 Boechout

Bouwplaats: BOECHOUT 1 AFD/BOECHOUT: sectie C, 0270/00C000, 0270/00D000, 0273/00C000

Geachte,

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er volgend advies bij.

De aanvraag is gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). Het betreft een functiewijziging van landbouwbedrijfswoning naar zonevreemd wonen.

Het betreft een voormalig landbouwbedrijf, er dient dus in de eerste plaats een afweging te gebeuren of de gevraagde zonevreemde functiewijziging hier aanvaard kan worden. Het verdwijnen van de landbouwactiviteit impliceert immers niet dat deze site zonder voorafgaandelijke vergunning als een (vergunde) zonevreemde site mag beschouwd worden. **Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij wenst er de aanvragers en de vergunningverlener op te wijzen dat het toekennen van zonevreemdheid niet zomaar een recht is, wel een gunst.** Het zonevreemd maken van landbouwsites dient bijgevolg grondig overwogen te worden – zie hiervoor ook Omzendbrief RO2017/01, meer bepaald punt 4.2.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dient conform omzendbrief RO 2017/01 van het BVR lijst met toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen de afweging te maken of deze site nog geschikt is om (terug) in professioneel landbouwgebruik genomen te worden. Een omvorming naar een zonevreemde site betekent immers een aantasting van de agrarische structuur.

AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

- Gelegen in HAG1 (herbevestigde agrarische gebieden)
- Dichtstbij gelegen SBZ-H ten ZW op ca. 420m, dichtstbij gelegen VEN op ca. 220m
- Dichtstbij gelegen woongebied op ca. 650 m
- **Dichtstbij gelegen woongebied met landelijk karakter op ca. 100m**
- **geen actieve landbouwbedrijfszetels binnen een straal van 300m**
- **Niet-landbouwerswoningen binnen een straal van 300m: 48 stuks**
- Percentage geregistreerd landbouwgebruik binnen een straal van 300m: 44%

Op basis van deze ruimtelijke ligging, een reeds hoog aantal niet-landbouwerswoningen in de onmiddellijke omgeving en het ontbreken van professionele veebedrijven kan wel geconcludeerd worden dat een functiewijziging naar zonevreemd wonen hier de landbouwbelangen niet schaadt.

Echter kan niet worden ingestemd met het behoud van de corridor noch komt deze sowieso in aanmerking om omgevormd te worden tot woningbijgebouw.



1. Een serre en/of corridor niet wordt bekeken als een gebouw maar als een teelt-technische installatie en komt dus niet in aanmerking om een functiewijziging te krijgen naar woningbijgebouw.
2. De oppervlakte van dit 'bijgebouw' staat bovendien niet in verhouding tot de oppervlakte van de woning en getuigt niet van een zuinig ruimtegebruik. Het bouwvolume staat niet in verhouding tot wat mag verwacht worden of gangbaar is als woningbijgebouw. Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het volume aan bijgebouw ruimschoots het noodzakelijke overstijgt.

Ons agentschap legt dan ook de voorwaarde op dat deze integraal wordt gesloopt. De doelstellingen voor de open ruimte zoals geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zijn immers gericht op een ontharding van het buitengebied en het beperken van het ruimtebeslag door zonevreemde functies.

Ons agentschap wenst nog mee te geven dat de aangereikte plannen, meer bepaald het inplantingsplan, niet toereikend zijn. Het betreft geen duidelijk situatieschets noch is het duidelijk wat de rode omlijning inhoudt.



AGENTSCHAP LANDBOUW & ZEEVISSERIJ

Ook volgende voorwaarden zijn van toepassing, er is niet op te maken uit de aangereikte plannen of hier aan wordt voldaan:

1. De aanwezige verharding dient beperkt te blijven of te worden onthard tot de strikt noodzakelijke ontsluiting en de maximum toegelaten 80m² verharding i.f.v. terrassen, zwembaden, tuinpaden. Ruimere verhardingen en vertuining van de open ruimte, louter omwille van residentiële motieven, zijn onaanvaardbaar in het agrarisch gebied. Met strikt noodzakelijke verhardingen wordt bedoeld de toegang naar de voordeur (vuistregel: maximaal 1,5m) en naar de garage (vuistregel: maximaal 3m breed).
2. De tuinzone dient beperkt te blijven tot 50m vanaf de rooilijn en 30m vanaf de woning. In de geest van de Vlaamse doelstellingen tot vermijden van verpaarding en vertuining van het agrarisch gebied, moet de tuinzone bij zonevreemde woning in de regel worden beperkt tot de 30 meter zone achter de woning. Om duidelijk aan te geven waar deze tuinzone eindigt en waar het landbouwgebruik begint dient men de tuinzone fysiek af te scheiden van het achterliggende landbouwgebruik door middel van een afsluiting of een levende haag.
3. Tenslotte zou, bij het omvormen naar zonevreemd wonen, ook de bijhorende grond die zich buiten de tuinzone bevindt, dienen hersteld te worden naar een normale bouwvoor, geschikt voor gangbaar landbouwgebruik. Gezien de grootte van de kavel en de ligging binnen HAG wordt bij voorkeur de woonkavel met tuinzone uitgesplitst zodat de rest van de omliggende grond zijn landbouwgebruik kan behouden en in actief landbouwgebruik kan blijven. **HAG, de herbevestigde agrarische gebieden, werden afgebakend om de landbouwbestemming op lange termijn te verzekeren en moeten dan ook prioritair voor beroepsmatige landbouwactiviteiten voorbehouden blijven** De situering in het herbevestigd agrarisch gebied wijst op een beleidsmatig gewenste ontwikkeling tot behoud van de landbouwfunctie en het vermijden van andere (zonevreemde) functies en gebouwen. Conform de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is "het doel van de herbevestiging dat er op de lange termijn zekerheid is van het behoud van de agrarische bestemming" (RvVb 14 april 2015, nr. A/2015/0236).

Hoogachtend,

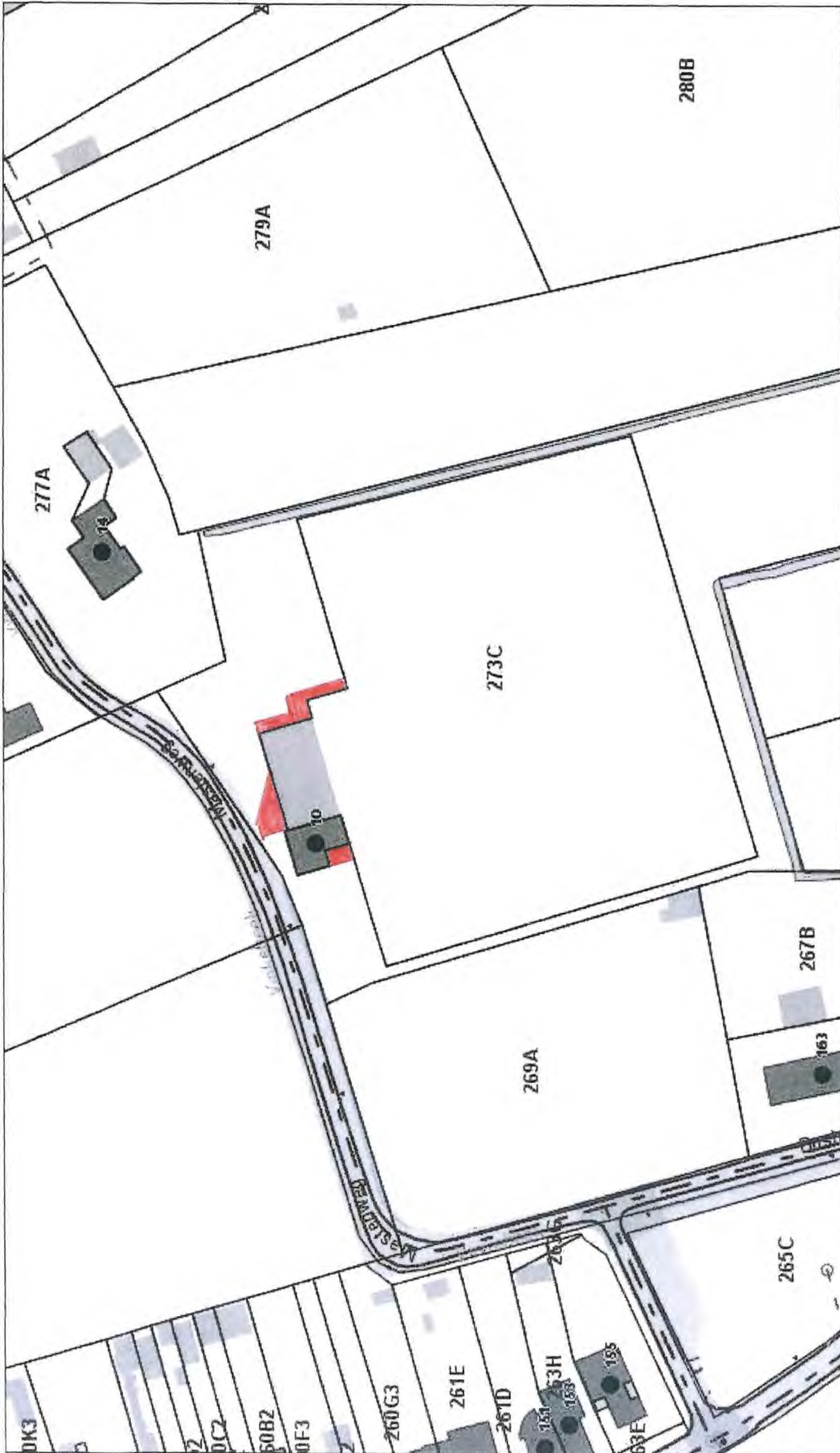
Kristien Vaes
Adviseur dossiers Ruimte
Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Kristien
Vaes
(Signature) Digitally
signed
6/02/2026

Burgemeester



Algemeen directeur



1:1250

Inplantingsplan

Mastenweg 10
1e afd. sie C 270c, 270d, 273c

