

Aanwezig: Yves Deswaene burgemeester-voorzitter;  
Sandro Di Nunzio, Frédéric Droesbeke, Hilde Baele, Rita De Vylder,  
Piet Penneman, Tom De Grauwe, Frederik Van den Berghe,  
Eddy Heirwegh, Steven Schoonjans schepenen;  
Marianne Morant algemeerdirecteur

Afwezig:

Verontschuldigd:

### **Besloten vergadering**

### **DIENST OMGEVING**

### **30. Aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen naar zonevreemde woning met woningbijgebouwen**

Het college heeft vergaderd over de aanvraag in geheime zitting.

De aanvraag tot omgevingsvergunning werd onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 over de omgevingsvergunning, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen over milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennisgenomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. Het verslag omvat een ongunstig advies gebaseerd op volgende overwegingen:

### **DOSSIERGEGEVENS**

|                               |                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dossiernummer omgevingsloket: | <b>OMV_2025116060</b>                                                                                  |
| Eigen referentie:             | 2025/308                                                                                               |
| Indieningsdatum:              | 26 september 2025                                                                                      |
| Aanvrager(s):                 | <b>De Guchtenaere Kevin</b> namens <b>MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA</b> ,<br>Beeweg 56, 9080 Lochristi |

|            |                                                                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Locatie:   | <b>Busstraat 20, 9080 Lochristi,</b><br>Kadastraal bekend: LOCHRISTI 2 AFD (ZAFFELARE), sectie H, 0183 B en 0183 C       |
| Onderwerp: | <b>Wijzigen van de functie van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen naar zonevreemde woning met woningbijgebouwen</b> |

### HISTORIEK

Geen stedenbouwkundige vergunningen gekend, het kadastrale bouwjaar is gelegen tussen 1900 en 1918.

A/1977/338 - landbouwbedrijf beslissing dd. 15/04/1977

E/1993/490 - landbouwbedrijf beslissing dd. 5/10/1993

E/2016/69 - landbouwbedrijf beslissing dd. 10/1/2017

### ONDERWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft een omgevingsaanvraag voor:

- stedenbouwkundige handelingen

#### De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag is gelegen langs de Busstraat, een gemeenteweg bestaande uit twee rijvakken met langs beide kanten onverharde bermen met daarin een straatgracht. Er is geen voet- of fietspad aanwezig. De gemeentegrens met Gent bevindt zich op de as van de straat, waarbij de noordzijde van de straat gelegen is te Gent en de Zuidzijde (kant van de aanvraag) te Lochristi. De directe omgeving wordt gekenmerkt door de landbouwbestemming bestaande uit agrarische percelen met enkele oudere woningen gebouwd voor het gewestplan. Ten oosten op ongeveer 50m van de schuur bevindt zich een historische woning met kadastraal bouwjaar tussen 1900 en 1918. Aan de overzijde van de straat, op het grondgebied van Gent, bevinden zich 2 halfopen woningen. Op 160m van de schuur ten oosten bevindt zich een groot veebedrijf. Ten westen van de aanvraag, op ongeveer 120m van de woning, bevindt zich een eveneens een historische woning met kadastraal bouwjaar voor 1850, deze woning is terug te vinden op de atlas der buurtwegen van 1841. Aan de overzijde van de straat, op het grondgebied van Gent, bevindt zich een historische woongroep die ook op de atlas der buurtwegen terug te vinden is. De dichtstbijzijnde woonkorrel bevindt zich op ongeveer 700m van de aanvraag en betreft lintbebouwing langs de Lindestraat.

De aanvraag betreft de zonevreemde functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar residentiële woning en van bedrijfsbijgebouw naar woningbijgebouw. De bebouwing bevindt zich op het westelijke deel van het perceel. De woning omvat 1 bouwlaag met hellend dak en bevindt zich op zijn kortste afstand op ongeveer 5,91m van de rooilijn. De woning is 8,2m diep en 11m breed voor een grondoppervlakte van 90,2m<sup>2</sup>. De woning heeft een volume van 585m<sup>3</sup>. Ten oosten van de woning bevindt zich een centrale oprit in kasseien die zowel de woning als de bijgebouwen ontsluit, de te behouden verharding heeft een oppervlakte van

147m<sup>2</sup>. Ten oosten en aangrenzend aan deze oprit bevindt zich de schuur met een volume van 1039m<sup>3</sup>. De voorgevel van de schuur bevindt zich in het verlengde van de voorgevel van de woning. De schuur staat op zijn verste punt op ongeveer 9m van de rooilijn. De schuur bestaat uit 2 volumes, een lang volume langs de oprit met een diepte van 22,25m en een breedte van 6,46m, met vervolgens ten oosten aangebouwd een kleiner volume dat 9,76m diep is en 6,33m breed. Het langste volume heeft een grondoppervlakte van 143,74m<sup>2</sup>, het tweede volume heeft een grondoppervlakte van 61,78m<sup>2</sup> voor een totale oppervlakte van 205,52m<sup>2</sup>. Na functiewijziging zal de ten oosten gelegen weide nog als weide gebruikt worden, het overige westelijke deel zal gebruikt worden als tuin.

Als last wordt voorgesteld door de aanvrager om enkele constructies te slopen. Het betreft het slopen van 2 vrijstaande onvergonde constructies in de tuin (27m<sup>3</sup> en 116m<sup>3</sup>), het verwijderen van verharding ter ontsluiting van de tweede vrijstaande onvergonde constructie voor een oppervlakte van 22m<sup>2</sup>. Daarnaast ook het slopen van 1 onvergonde aangebouwde constructie aan de stal met een volume van 58m<sup>3</sup>.

#### ONTVANKELIJK EN VOLLEDIGVERKLARING

De gemeente heeft op 26 september 2025 via een beveiligde zending het aanvraagdossier ontvangen.

De aanvraag werd digitaal ingediend op het omgevingsloket en kreeg volgend dossiernummer in het omgevingsloket: OMV\_2025116060.

Het dossier werd volledig en ontvankelijk verklaard op 24 oktober 2025.

#### PROCEDURE - OPENBAAR ONDERZOEK

Het dossier volgt de gewone procedure. De aanvraag werd aldus onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 3 november 2025 tot en met 2 december 2025.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

#### INTERNE ADVIEZEN

Er werden geen interne adviezen gevraagd.

#### EXTERNE ADVIEZEN

**Gent digitalebouwaanvraag@stad.gent:** geen tijdig advies uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

**Agentschap Landbouw en Zeevisserij:** Ongunstig advies - 2 december 2025

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

De aanvraag betreft de functiewijziging van een bedrijfswoning en bijgebouwen (deel uitmakend van een voormalig landbouwbedrijf) naar een zonevreemde residentiële woning en woningbijgebouw. De landbouwzetel is volgens zijn gewestplanbestemming gelegen in agrarisch gebied dat tevens herbevestigd is (HAG) en is volgens het APA van Lochristi gelegen in agrarische zone type 1.

Er bevinden zich een SBZ-gebied en een VEN-gebied op meer dan 3,5 km. Het dichtstbijzijnde woongebied (met landelijk karakter) bevindt zich op ca. 700m. Binnen een perimeter van 300m bevinden er zich nog 2 professionele veeteeltbedrijven en slechts een tiental niet-landbouwwoningen. Het betreft hier dan ook nog een open agrarische structuur met een omliggende percentage landbouwgebruik van 83%.

De omvorming naar een zonevreemde site betekent een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog impact hebben op vergunningen van nabijgelegen landbouwbedrijven. De site zelf is bovendien gezien de ruimtelijke ligging, nog geschikt om in gebruik genomen te worden voor beroepsmatige landbouwactiviteiten, waardoor het omvormen naar een zonevreemde site niet wenselijk is. In functie van een professioneel landbouwbedrijf kunnen er in principe uitbreidingen en nieuwbouw aanvaard worden.

### **Conclusie:**

Het omvormen van dergelijke sites met landbouwpotentieel, gelegen binnen een goede agrarische structuur met verschillende professionele landbouwbedrijven in de onmiddellijke omgeving, staat haaks op het Vlaams beleid geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er moet zodoende zeer terughoudend omgegaan worden met het omvormen van landbouw naar een zonevreemde toestand volgens omzendbrief RO 2017/01.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt zodoende een ongunstig advies voor de functiewijziging van landbouw naar wonen. Het betreft een goed gestructureerd landbouwgebied dat dient behouden te blijven voor beroepsmatige landbouw.

### MER-SCREENING

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen. Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I of II van het MER-besluit. Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat het project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken.

### STIKSTOF

De aanvraag omvat geen wijziging van de mobiliteit en valt buiten het toepassingsgebied van het stikstofdecreet. Het dichtstbijzijnde habitatgebied bevindt zich op 3,9km van de aanvraag. Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig is

### PLANNINGSCONTEXT

#### Ligging volgens de plannen van aanleg + bijbehorende voorschriften

De aanvraag dient getoetst aan het bij M.B. van 30 juni 1994 goedgekeurde A.P.A. Lochristi (in vervanging van het gewestplan "Gentse en Kanaalzone" dat werd goedgekeurd bij K.B. van 14 september 1977).

Het perceel ligt volgens de planologische voorzieningen van het A.P.A. Lochristi, in agrarische zone type 1. In deze zone zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing:

#### ART. 16. AGRARISCHE ZONE TYPE 1

##### 16.1. Bestemming:

Zone voor grondgebonden agrarische bedrijven. Nieuwe volwaardige bedrijfszetels kunnen enkel toegelaten worden voor zover nodig voor de uitbating van de gronden. De bestaande lineaire beplantingen, bossen en alleenstaande bomen, houtwallen e.d. worden beschermd. Bebossing is toegelaten.

Bestaande bedrijfsgebouwen moeten hun huidige functie behouden.

Er mag geen scheiding gebeuren van bestaande bedrijfswoningen met de bedrijfsgebouwen. Bij definitieve stopzetting van de agrarisch bestemming mogen de huidige bedrijfswoningen, behouden blijven in de functie van woning en vallen onder de overgangsmaatregel 1.1.1. niet-agrarische gebouwen.

##### 16.2. Publiciteit;

Is niet toegelaten.

##### 16.3. Parkeerplaatsen:

Is niet van toepassing.

##### 16.4. Landschap;

Landschappelijke beplantingen:

De bestaande landschappelijk opgaande beplanting (zowel bossen, lineaire of alleenstaande bomen of houtwallen) worden beheerd en beschermd door middel van een bouwverordening, politiereglement of bosdecreet. Een kapvergunning is verplichtend.

#### ART. 1 ALGEMEEN

##### 1. OVERGANGSBEPALINGEN

###### 1. GEBOUWEN

##### Niet-Agrarische gebouwen:

Het betreft hier de niet-agrarische gebouwen en woningen. Een bestaand bouwwerk, woning of bedrijfsgebouw, dat op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp APA bestond of in uitvoering was, en dat afwijkt van de zonering van het APA of binnen en niet geëigende zone staat, mag behouden worden en de bestaande exploitatievergunning voor eenzelfde bedrijfstak kan verlengd worden.

##### Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het algemeen plan van aanleg dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde gemeentelijk plan van aanleg.

#### ADVIES M.B.T. DE STEDENBOUWKUNDIGE LUIK

##### Toetsing aan de voorschriften en plannen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het APA. De aanvrager verwijst naar een overgangsmaatregel opgenomen in het APA,

echter betreft deze overgangsmaatregel louter de mogelijkheid voor de boer, wiens landbouwbedrijf stopgezet is, om in zijn woning te blijven wonen als niet-landbouwer. De verwijzing naar het algemeen artikel 1.1.1. voor niet agrarische gebouwen stelt enkel dat deze gebouwen behouden mogen worden en de bestaande exploitatievergunning voor eenzelfde bedrijfstak mogen verlengd worden. Dit artikel is dus geen vrijgeleide om zomaar nieuwe zonevreemde bebouwing toe te laten, al zeker niet voor niet-professionele landbouwers.

De aanvrager wenst gebruik te maken van artikel 4.4.23 VCRO betreffende zonevreemde functiewijzigingen. Het gebouwencomplex: bestaat; is niet verkrot; is hoofdzakelijk vergund (de onvergunde constructies zullen worden afgebroken), is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. De aanvrager wenst vervolgens gebruik te maken van artikel 11 van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, namelijk het volledig wijzigen van het gebruik van een leegstaand landbouwbedrijf met als nieuw gebruik uitsluitend wonen.

Als laatste voorwaarde mag de functiewijziging de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij stelt in hun ongunstig advies dat de functiewijziging die normale bedrijfsvoering in het gedrang zal brengen. Het landbouwpotentieel van de site en de omgeving is te groot. De aanvraag is immers gelegen binnen een goede en open agrarische structuur met verschillende professionele landbouwbedrijven in de buurt (waaronder 2 veebedrijven in een straal van 300m). De aanvraag is tevens ook gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) en de site is gelegen op 3,9km van een habitatgebied, waardoor de impact van de uitstoot van landbouwbedrijven ook veel lager is voor dit habitatgebied. Het agentschap stelt dat het omliggend landbouwgebruik 83% betreft. De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de voorwaarden van artikel 4.4.23 VCRO, de functiewijziging kan niet worden toegestaan.

#### Wegenis en rooilijnen

Het perceel paalt aan een voldoende uitgeruste weg.

De constructie is niet getroffen door een rooilijn en ligt ook niet in een achteruitbouwzone.

De gemeenteraad dient zich niet uit te spreken over de zaak van de wegen.

#### Toetsing aan de verordeningen

De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie rubriek watertoets).

De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De volgende beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de Codex:

- Functionele inpasbaarheid:

Zoals aangegeven in het ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij en zoals aangegeven in de planologische toetst, is de aanvraag voor de zonevreemde functiewijziging naar residentieel wonen niet functioneel inpasbaar gelet op de goede en open agrarische structuur, de afstand tot het dichtstbijzijnde habitatgebied en de in omgeving aanwezige landbouwbedrijven. De functiewijziging zal het functioneren van de omgeving als landbouwgebied in het gedrang brengen en het terrein heeft nog steeds een landbouwpotentieel. De aanvraag is niet functioneel inpasbaar in de omgeving.

- Mobiliteitsimpact:

Ongewijzigd

- Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

De aanvrager wenst als last enkele constructies te slopen, echter betreffen dit onvergunde constructies zonder enige kwaliteit. De overige gebouwen en verharding blijft integraal behouden.

- Visueel-vormelijke elementen:

Ongewijzigd

- Cultuurhistorische aspecten:

De aanvraag heeft geen invloed op omliggende erfgoedwaarden.

- Bodemreliëf:

Ongewijzigd

- Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Zoals aangegeven bij functionele inpasbaarheid zal de zonevreemde functiewijziging hinderijk zijn voor de verdere ontwikkeling van het landbouwgebied en de omliggende landbouwbedrijven.

Er kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening zal worden geschaad.

#### Watertoets

Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Voorliggend perceel is gelegen in individueel te optimaliseren buitengebied. Er dient een IBA geplaatst te worden voor de behandeling van het afvalwater.

Er kan dus in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is en de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad, mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerkingen.

#### Ontbossing/Natuurtoets

Volgens de natuurtoets blijkt dat geen vermijdbare schade aan de natuurwaarden veroorzaakt wordt.

#### Erfgoed-/archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of een goed dat voorkomt op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De plaats van de aanvraag is evenmin gelegen in een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap. Een archeologienota (zoals vermeld in art. 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013) is niet vereist, omdat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden die het decreet daarvoor heeft bepaald.

#### Decreet grond- en pandenbeleid

De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied van het grond- en pandenbeleid.

#### Conclusie advies m.b.t. de stedenbouwkundige handelingen

Ongunstig advies

#### BESLUIT VERSLAG GOA:

Ongunstig advies

**Het college treedt het advies van 20 januari 2026 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar NIET bij** en motiveert als volgt:

*Het college stelt vast dat de bestaande bebouwing geen atypisch element vormt binnen de onmiddellijke omgeving. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere zonevreemde woningen die qua schaal en verschijningsvorm vergelijkbaar zijn met voorliggende aanvraag, waardoor de gevraagde functiewijziging geen verstoring veroorzaakt in het bestaande bebouwingslint langs de Busstraat.*

*Voorts wordt vastgesteld dat de site rechtstreeks langs de Busstraat wordt ontsloten, zonder nood aan verdere verharding in agrarisch gebied. Deze directe ontsluiting houdt de impact op het open landschap beperkt en voorkomt bijkomende versnippering.*

*Daarbij komt dat de aanvraag geen uitbreiding van het bestaande bouwvolume omvat. De woning en bijgebouwen blijven binnen hun huidige contouren, terwijl de onvergunde constructies worden gesloopt.*

*De erfstructuur is compact en beperkt in schaal én heeft relatief smalle en lineair georganiseerde bedrijfszone. Het college acht het weinig aannemelijk dat het perceel nog kan functioneren als een volwaardige landbouwzetel, ondanks de louter planologische bestemming.*

*Door het opleggen van maatregelen zoals de aanleg van een bomenrij en een ondiepe geul ter afbakening van de woonkavel, wordt verder vertuining van het landbouwgebied tegengegaan.*

### **Besluit**

Met eenparigheid van stemmen

### **Besluit**

#### **Artikel 1.**

De omgevingsvergunning **wordt verleend** aan **De Guchtenaere Kevin namens MEET-EN EXPERTISEBURO ARPENTA**, Beeweg 56, 9080 Lochristi voor het wijzigen van de functie van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen naar zonevreemde woning met woningbijgebouwen te Busstraat 20, 9080 Lochristi, kadastraal bekend: LOCHRISTI 2 AFD (ZAFFELARE), sectie H, 0183 B en 0183 C.

#### **Artikel 2.**

De vergunning omvat:

- enkel stedenbouwkundige handelingen

#### **Artikel 3.**

De plannen en het aanvraagdossier waarop deze beslissing gebaseerd is, maken integraal deel uit van de vergunning.

#### **Artikel 4.**

De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende **STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN**:

- De in het dossier vermelde onvergunde constructies worden volledig gesloopt voor ingebruikname van de woonfunctie. Het betreft het slopen van 2 vrijstaande onvergunde constructies in de tuin (27m<sup>3</sup> en 116m<sup>3</sup>), het verwijderen van verharding ter ontsluiting van de tweede vrijstaande onvergunde constructie voor een oppervlakte van 22m<sup>2</sup>. Daarnaast ook het slopen van 1 onvergunde aangebouwde constructie aan de stal met een volume van 58m<sup>3</sup>.

#### **Voorwaarden m.b.t. de sloop**

- Alle nutsleidingen dienen te worden afgesloten voor de start van de afbraak van de woning.
- Indien een mazouttank aanwezig is, dient deze verwijderd te worden conform de voorwaarden in Vlarem II.

- Bij de afbraak dient erop toegezien te worden dat geen schade wordt aangebracht aan de aanpalende gebouwen.
- Alle sloop en bouwafval dienen onmiddellijk op een wettelijke manier van het terrein verwijderd te worden.
- De putten dienen gedicht te worden met aanvulgrond of aanvulzand die voldoet aan de regels van het grondverzet.

#### **Overige voorwaarden:**

- In de woning dienen rookmelders, conform de Belgische norm NBN EN 14604, geplaatst te worden.

#### **Artikel 5.**

- Aan de omgevingsvergunning worden volgende **LASTEN** gekoppeld:
- De bestaande verharding van de huidige oprit wordt verwijderd en vervangen door een karrenspoor dat afwater op eigen terrein.
- Een lineaire bomenrij wordt aangelegd langs de perceelsgrenzen ter versterking van het agrarisch landschap.
  - Bij de aanplant dient bij voorkeur gebruik gemaakt te worden van standplaatselijke soorten als: zomereik, schietwilg, es, els, linde, cultuurvariëteit populier (bij voorkeur een oude cultuurvariëteit), haagbeuk, olm of een knotbomenrij.
  - Er dient hoogstammig plantsoen gebruikt te worden met een minimale plantmaat van 10/12.
  - De aanplant dient uitgevoerd te worden binnen het jaar; dode en kwijnende exemplaren moeten vervangen worden in het daaropvolgende plantseizoen.
  - Bij begrazing is een afdoende bescherming tegen vee noodzakelijk.
  - Er moet voldoende doorwortelbaar volume voorzien worden zodat de bomen de kans krijgen om volwaardig uit te groeien.
- Er wordt een geul (ondiepe gracht) voorzien langs de grens tussen de tuinzone en het omliggende landbouwperceel, met als doel verdere vertuining van het agrarisch gebied te vermijden. De geul moet een minimale diepte van 30 cm hebben, waarbij de wanden worden aangelegd onder een hoek van 45°. De geul wordt aangelegd op een afstand van minimaal de helft van de geuldiepte ten opzichte van de perceelsgrens.

Voor deze last in natura moet, conform art. 77 van het omgevingsvergunningsdecreet, de vergunninghouder **een financiële waarborg van 2.950 euro** stellen alvorens de vergunning tot uitvoering komt.

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>BEREKENING FINANCIËLE WAARBORG</u></b></li> <li>• <b>Zonevreemde functiewijziging:</b> 10 euro/m<sup>2</sup> footprint met een maximum van 3.000 euro</li> <li>• 295m<sup>2</sup> * 10 euro/m<sup>2</sup> = 2.950 euro</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>TOTAAL: 2.950 euro</b></li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------|

- Deze financiële waarborg dient binnen de 30 dagen na ontvangst van deze omgevingsvergunning betaald te worden via de Deposito- en Consignatiekas DCK, namelijk een borgtocht gevraagd door een openbare instantie, ([e-DEPO | FOD Financiën \(belgium.be\)](#)) of via een bankwaarborg én het bewijs van borgstelling dient bezorgd te worden via de actie 'verstuur een bericht' in het omgevingsdossier dat terug te vinden is op het omgevingsloket ([Home - Omgevingsloket \(omgevingsloketvlaanderen.be\)](#)).
- Vrijgave van deze financiële waarborg kan nadat de aanvrager (of zijn rechtsopvolger) eenduidig kan aantonen dat de last volledig en correct werd uitgevoerd, de verleende vergunning werd geweigerd in beroep of de verleende vergunning is komen te vervallen zonder dat er uitvoering aan werd gegeven en de aanvrager (of zijn rechtsopvolger) uitdrukkelijk de vrijgave van de borg aanvraagt bij het gemeentebestuur.

**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.
- 6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
  - a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
  - b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
  - c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 in kennisstelling 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 bouwtechnische 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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.

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 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 door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners 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 beroepsindieners 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 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners 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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners;
- 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;
  - b) 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners is.

#### **Lasten – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (vanaf 1/1/2024)**

**Artikel 77.** § 1. Voor de lasten in natura, vermeld in artikel 75, § 3, 1° tot en met 3°, verleent de houder van de vergunning die daarop betrekking heeft, een financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt.

De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten.

De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project.

De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft.

§ 2. Als de uitvoering van diverse lasten financieel wordt gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

§ 3. Bij een overdracht van een vergunning blijft de overdragende partij ertoe gehouden borg te staan voor de goede uitvoering van de lasten totdat de nieuwe houder van de vergunning de bevoegde overheid een financiële waarborg heeft geleverd die gelijk is aan de waarborg, vermeld in paragraaf 1.

§ 4. De waarborg is in de volgende gevallen opeisbaar of van rechtswege door de bevoegde overheid verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.

§ 5. De waarborg kan zonder uitvoering van de lasten alleen worden vrijgemaakt als de vergunning waarvoor de lasten werden opgelegd, vervallen is en het project niet of zelfs niet gedeeltelijk werd uitgevoerd.

#### **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.

De algemeen directeur  
Marianne Morant

De burgemeester-voorzitter  
Yves Deswaene

