

Uittreksel

Het college van burgemeester en schepenen Wingene van maandag 23 juni 2025

Aanwezig:

Lieven Huys, Burgemeester

Brecht Warnez, Ann Measure, Tom Braet, Jens Danneels, Sandra Ketels, Greet Coens-De Roo, Yves Bracke, Schepenen

Linda Wyckstandt, Voorzitter Bijzonder Comité Sociale Dienst

Jurgen Mestdagh, Algemeen directeur

Verontschuldigd:

/

Afwezig:

/

**Omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige
handelingen: OMV_2025029207 - O/2025/105 - vergunning**

Goedgekeurd

Aanleiding en voorgeschiedenis

Het college van burgemeester en schepenen ontving op 31/03/2025 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Laleman Dennis tot het herbouwen van een eengezinswoning.

Dossierreferentie: OMV_2025029207 - O/2025/105

Locatie: Veldsprietstraat 12, 8750 Wingene

Datum volledig en ontvankelijk: 02/04/2025

Uiterste beslissingsdatum: 16/07/2025

Feiten, context en argumentatie

Beschrijving van de omgeving:

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen aan Veldsprietstraat 12 te Zwevezele, deelgemeente van Wingene. Het terrein is gelegen langs een gemeenteweg en omvat een bestaande woning met bijgebouw. De woning is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als

vastgesteld bouwkundig element. De woning bevindt zich op de rooilijn en bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak, evenwijdig aan de straat. In het oostelijke deel van het perceel bevindt zich een beboste zone.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag voorziet in het afbreken van de bestaande woning en het optrekken van een nieuwe woning met bijhorende verhardingen. De nieuwe woning wordt voorzien als een gebouw met één bouwlaag en een zadeldak. De woning heeft een grondoppervlakte van 146,67 m² en een volume van 819,54 m³. De maximale nokhoogte bedraagt 8,42 meter; de kroonlijsthoogte bedraagt 3,12 meter. De afstand tot de dichtste perceelsgrens bedraagt 5,72 meter.

De dakbedekking wordt uitgevoerd in rode Boomse recuperatiepannen. De gevels worden afgewerkt met wit gekaleid gevelmetselwerk. De plint wordt donkergrijs gekaleid. Er is eveneens zichtbaar bruinrood gevelmetselwerk voorzien. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hout, deels zwart geschilderd, deels in vergrijsde afrormosia. De dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De hemelwaterafvoer gebeurt via goten en regenbuizen in zink.

De indeling van de woning voorziet op het gelijkvloers in een leefruimte met keuken, eetruimte, zithoek, inkomhal met toilet en vestiairekast, en een berging grenzend aan de keuken met achterdeur. Op de eerste verdieping worden een nachthal, twee slaapkamers, een badkamer en een berging/techniekenzolder voorzien.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Niet van toepassing.

Extern ingewonnen adviezen

- **Proximus** heeft **geen bezwaar** uitgebracht op 30 april 2025, ontvangen op 30 april 2025.
- **Fluvius** heeft **geen advies** uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
- **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep** heeft **geen advies** uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
- **Wyre** heeft **geen advies** uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
- **DVV Midwest - IOED RADAR** heeft een **gunstig** advies uitgebracht op 16 april 2025, ontvangen op 16 april 2025.
- **ANB - Agentschap Natuur en Bos** heeft **geen advies** uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

Openbaar onderzoek en onderzoek scheidingsmuren

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 11/04/2025 tot 10/05/2025. Het openbaar onderzoek werd niet aangekondigd in een dag- of weekblad. Er werd geen informatievergadering georganiseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De omgevingsambtenaar stelde op 10/06/2025 een **voorwaardelijk gunstig** verslag over de aanvraag op.

Voorstel op te leggen bijzondere voorwaarden:

- De algemene en bijzondere voorwaarden uit het advies van Agentschap Natuur en Bos (ANB), dat integraal opgenomen wordt onder bijlage 3 bij de vergunning, dienen strikt te worden nageleefd.
- Alle sloop- en bouwafval dient van het terrein verwijderd te worden.
- Verhardingen die zullen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of lokaal infiltreren in de bodem mogen niet voorzien worden van afvoeren door middel van kolken en/of goten. De noodzakelijke maatregelen om de waterdoorlaatbaarheid van deze verharding te vrijwaren dienen genomen te worden door het plaatsen van een waterdoorlatende fundering tenzij het afstromende hemelwater voldoende kan infiltreren in de omliggende groenaanleg.
- De handelingen als opgenomen in het hemelwaterformulier dienen daadwerkelijk te worden uitgevoerd. Conform de geldende hemelwaterverordening dient de integrale uitvoering voor de ingebruikname van de woning te worden voorzien.
- Het is evenwel steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwaterniveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten.
- De aanvraag is volgens de zoneringsplannen van de VMM gelegen binnen een collectief te optimaliseren buitengebied. Er is riolering gepland of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering (RWZI). In afwachting van een aansluiting op een riool en RWZI is de vergunninghouder verplicht om een septische put alle afvalwater te plaatsen die zowel zwart als grijs afvalwater opvangt (minimaal 3000 liter). Een IBA is toegelaten, maar niet verplicht, in afwachting van een aansluiting op riool en RWZI.
- Sinds 1 juli 2011 is bij nieuwbouw of bij grote werken aan uw afvoerleidingen voor afval- en/of regenwater, een keuring van de privériolering verplicht. Met privériolering wordt bedoeld: uw leidingen voor waterafvoer tot aan de aansluiting op de openbare riolering. Dit attest dient overgemaakt te worden op publiekdomein@wingene.be.

- Woongebouwen moeten voldoen aan het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders en het bijhorend uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2012.
- Woongebouwen moet voldoen aan de EPB regeling zoals bepaald in het EPB decreet van 22 december 2006 en latere wijzigingen.
- Ter hoogte van de af te breken woning dient het bestaande grachtprofiel gealigneerd te worden op het bestaand naastgelegen grachtprofiel (links van de woning).

Voorstel op te leggen bijzondere lasten:

- Voor de aanleg van het gedeelte oprit, gelegen op het openbaar domein (tussen grens wegverharding en rooilijn), moet voorafgaand een schriftelijke goedkeuring worden verkregen van het College van Burgemeester en Schepenen. De aanleg van de opritten op openbaar domein zal gebeuren door een aannemer in opdracht van het gemeentebestuur. De procedure voorziet dat de aanleg van telkens minimum 3 opritten gegroepeerd dienen te worden. Het peil van het privaat gedeelte van de oprit moet gekend zijn alvorens het gemeentebestuur overgaat tot aanleg van het gedeelte op openbaar domein. Dit betekent dat uw eigen oprit ofwel al aangelegd moet zijn ofwel duidelijk gekend op welk niveau deze zal komen ter hoogte van de perceelsgrens. U dient zelf in te staan voor deze aanduiding van het niveau. Indien niet duidelijk, worden de werken NIET uitgevoerd!

U dient de aanleg aan te vragen via: het E-loket:

<https://www.wingene.be/eloket/formulier/7/aanleg-oprit-op-openbaar-domein> of schriftelijk t.a.v. dienst Publiek Domein, Oude Bruggestraat 13 te 8750 Wingene.

Volgende informatie dient in de aanvraag vermeld te worden:

Naam, woonadres en telefoonnummer

1. Locatie van de gevraagde oprit: straat en huisnummer
 2. Indien mogelijk: een foto van de opritzone
 3. Gewenste periode van uitvoering.
- Alle aanpassingswerken of uitbreidingen van nutsvoorzieningen die de nutsmaatschappijen niet voor hun rekening nemen, zijn ten laste van de vergunninghouder. Alle ontbrekende nutsvoorzieningen zijn ten laste van de vergunninghouder.
 - Alle eventuele aanpassingswerken aan het openbaar domein zijn ten laste van de vergunninghouder.
 - Het aanleveren van het positief keuringsattest wordt financieel gewaarborgd ten bedrage van 300 euro.

- Ter instandhouding van het openbaar domein en de naleving van de vergunningsvoorwaarden wordt een financiële waarborg opgelegd van 1700 euro (standaardwaarborg + profilering gracht ten laste van aanvrager).
- Last in natura conform artikel 75, Omgevingsvergunningsdecreet
 - Overeenkomstig artikel 75, §1, 4^o, b) van het Omgevingsvergunningdecreet wordt een last in natura opgelegd bij de toepassing van de basisrechten zonevremde constructies: 'De vergunninghouder dient te voorzien in de aanplant van een aaneengesloten groenstructuur onder de vorm van een haag in de voortuinstrook. Het gaat om een aaneensluitende groenstructuur die ononderbroken doorloopt vanaf linkerzijperceelsgrens tot de rechterzijperceelsgrens, behoudens de doorgang richting oprit. Deze groenaanplant geschiedt op minimaal 0,5 en maximaal 5 meter uit de rooilijn en houdt in ieder geval minstens 1 meter van de bovenkant van de talud van de gracht. Bij uitval dient in het eerstvolgend plantseizoen in heraanplant te worden voorzien. In ieder geval is de aanvrager ertoe gehouden om op zijn perceel deze groenstructuur in de voortuinzone tot volle wasdom te brengen.
 - Overeenkomstig artikel 99 van het Omgevingsvergunningsdecreet vervalt de omgevingsvergunning tot het herbouwen van de woning van rechtswege als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd niet tijdig worden uitgevoerd.
 - Volgend uit artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet en overeenkomstig artikel 5, §1 van het waarborgreglement worden hoogstammige bomen, financieel gewaarborgd ten bedrage van 30 euro per meter, wat resulteert in een financiële waarborg van 1350 euro.
 - Overeenkomstig artikel 77 van het Omgevingsvergunningsdecreet, stort de vergunninghouder de financiële waarborg vóór er met de werken gestart wordt. 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 vergunninghouder bezorgt hiervan een afschrift aan omgeving@wingene.be.

Bevoegdheid en juridische grond

- het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995
- de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van 15 mei 2009
- het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 15 april 2014
- het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Financiële gevolgen

Er is een in te boeken ontvangst in het meerjarenplan 2025 via:

- MJP000333 Retributie omgevingsvergunningen
- actie: AC000001 Gelijkblijvend beleid
- verantwoordelijke dienst: Wonen en Omgeving

Bijlagen

- aanvraag_O_2025_105
- 37018_2025_O2025105_verslag
- 37018_2025_O2025105
- 37018_2025_O2025105_plannen
- 37018_2025_O2025105_PVOO

Geen stemming

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen verleent de omgevingsvergunning tot het herbouwen van een eengezinswoning voor het dossier met referenties OMV_2025029207 en intern O/2025/105 gelegen te Veldsprietstraat 12, 8750 Wingene.

Artikel 2

De beslissing met bijhorende plannen in bijlage maakt integraal deel uit van dit besluit.

De Secretaris,

Jurgen Mestdagh

Algemeen directeur

De Voorzitter,

Lieven Huys

Burgemeester