

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_2025040065 - O/2025/108 - vergunning**

Goedgekeurd

Aanleiding en voorgeschiedenis

Het college van burgemeester en schepenen ontving op 01/04/2025 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend door Callens Arno tot het verbouwen en uitbreiden van een woning.

Dossierreferentie: OMV_2025040065 - O/2025/108

Locatie: Beernemstraat 69, 8750 Wingene

Datum volledig en ontvankelijk: 02/05/2025

Uiterste beslissingsdatum: 01/07/2025

Feiten, context en argumentatie

Beschrijving van de omgeving:

De aanvraag betreft een perceel gelegen op het adres Beernemstraat 69, 8750 Wingene, kadastraal bekend als 1ste Afdeling, Sectie B, nummer 888f4. Het perceel bevindt zich aan de noordelijke rand van de kern van Wingene en is gesitueerd langs de Beernemstraat, een gewestweg die een verbindende functie vervult tussen Beernem en Zwevezele, via het centrum van Wingene.

De omgeving wordt gekenmerkt door een gemengd straatbeeld, voornamelijk bestaande uit één- tot tweelaagse eengezinswoningen in gesloten bebouwingsvorm. Daarnaast komen, zij het in beperktere mate, ook halfopen en vrijstaande woningen voor. Sporadisch zijn er ook meergezinswoningen aanwezig, evenals enkele handelszaken zoals een bakker en slager.

Het betrokken perceel is een hoekperceel, gelegen op de kruising van de Beernemstraat met de Kozijnhoekstraat. De bestaande halfopen woning omvat een hoofdvolume van twee bouwlagen onder een schilddak, met de hoofdingang gericht naar de Kozijnhoekstraat. Aan de oostzijde van het hoofdvolume bevinden zich éénlaagse aanbouwen, gesitueerd langs de zijperceelgrens met Beernemstraat 67.

De gevels van de woning zijn opgetrokken in rood genuanceerde baksteen, met een plint in arduin. Het hoofdvolume is bedekt met rode dakpannen, terwijl de aanbouwen voorzien zijn van roofing als dakbedekking. Het schrijnwerk is uitgevoerd in witgelakt hout, met grijze arduinen dorpels. Regenwaterafvoeren, dakranden en goten zijn afgewerkt in zink, waarbij de bakgoten zijn afgewerkt met witte houten planchetten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande eengezinswoning op een hoekperceel met behoud van het hoofdvolume. De werken omvatten een combinatie van energetische renovatie en een functionele uitbreiding van de woning op het gelijkvloers. De bestaande bouwmassa met twee bouwlagen en schilddak blijft behouden. Zowel het interieur als de buitenschil worden grondig aangepakt om te voldoen aan hedendaagse wooncomfort en energieprestatienormen.

De gevels van het hoofdvolume worden voorzien van buitengevelisolatie en afgewerkt met een nieuwe gevelsteen. Hierdoor neemt de gevelbreedte licht toe, zonder wijziging van het dakvolume. Het schrijnwerk wordt vervangen door aluminium ramen in een donkere tint, met dorpels in arduin of aluminium, afhankelijk van de aard van de opening. Bestaande raamopeningen worden deels aangepast of verlaagd. Op het gelijkvloers komt een nieuwe achterbouw, met een plat dak in EPDM, die aansluit op het bestaande woonvolume. Deze uitbouw vormt een functionele aanvulling op het woonprogramma.

Naast de aanpassingen aan het hoofdgebouw worden ook de bestaande verhardingen opgebroken en vervangen. In het nieuwe ontwerp worden twee autostaanplaatsen aangelegd op de hoek van de Beernemstraat met de Kozijnhoekstraat. Tussen het hoofdvolume en de uitbouw wordt een terras aangelegd, als buitenruimte voor de woning. Een recht toegangspad wordt aangelegd vanaf de Kozijnhoekstraat naar de voordeur, die zich eveneens aan deze zijde bevindt. Tevens wordt een karrenspoor voorzien, lopend vanaf de Kozijnhoekstraat richting de achterliggende garage.

De materiaalkeuze voor de gevels bestaat uit genuanceerde rode baksteen met accenten in sierverband. Het dak wordt afgewerkt met rode pannen en aluminium dakranden. De bakgoten worden bekleed met plaatmateriaal in donkere tint. Regenwaterafvoer gebeurt via geïntegreerde leidingen. Op het perceel blijft de bestaande boom behouden, gelegen langs de perceelgrens met de buur in de Kozijnhoekstraat.

Het regenwater wordt opgevangen in een ondergrondse regenwaterput met een capaciteit van 10.000 liter. Het overtollige hemelwater wordt geïnfiltreerd via een open wadi met een opvangvolume van 2.310 liter.

Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

Niet van toepassing.

Extern ingewonnen adviezen

- **Agentschap Wegen en Verkeer** heeft **geen advies** uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
- **Proximus** heeft **geen bezwaar** uitgebracht op 21 mei 2025, ontvangen op 21 mei 2025.
- **Fluvius** heeft **geen advies** uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
- **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep** heeft een **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op 5 mei 2025, ontvangen op 5 mei 2025.
- **Wyre** heeft een **gunstig** advies uitgebracht op 2 mei 2025, ontvangen op 2 mei 2025.

Openbaar onderzoek en onderzoek scheidingsmuren

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De betrokken aanpalenden werden op 07/05/2025 per brief aangeschreven, met het verzoek om hun standpunt mee te delen, aangezien de omgevingsaanvraag betrekking heeft op het oprichten, uitbreiden of afbreken van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. Er werden in de periode van 07/05/2025 t.e.m. 07/06/2025 in geen standpunt(en) meegedeeld.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De omgevingsambtenaar stelde op 18/06/2025 een **voorwaardelijk gunstig** verslag over de aanvraag op.

Voorstel op te leggen bijzondere voorwaarden:

- De aanvrager dient de nodige ingrepen uit te voeren om de scheiding van het hemel- en afvalwater van de ééngezinswoning te kunnen controleren. 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.
- De uitvoering op openbaar domein gebeurt door de Dienst Onderhoud Publiek Domein van de gemeente Wingene na de aanleg van de oprit(ten) op privaat domein. Dit wordt aangevraagd via de website van de gemeente.
- Ter hoogte van de perceelsgrens dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande onder de vorm van levend groen (Beernemstraat + Kozijnhoekstraat (behoudens oprit/toegang)). De scheiding ter hoogte van de Beernemstraat dient te voldoen aan de voorwaarden in de paragraaf "Reglementering Afsluiting" zoals opgenomen in het advies van AWW.
- De twee parkeerplaatsen ter hoogte van de gewestweg worden uit de omgevingsvergunning gesloten.
- De hemelwaterput en wadi worden buiten de achteruitbouwstrook (8 meter uit rooilijn) aangelegd.
- Laagstammige bomen en levende hagen moeten op minimaal een 0,5 meter van de scheidingslijn van de percelen geplant worden. Om de zichtbaarheid van het kruispunt tegemoet te komen mag de levende haag max. 1m hoog te zijn ter hoogte van het kruispunt (concreet 3 meter uit hoek van het perceel - zowel richting Kozijnhoekstraat als richting Beernemstraat).
- De algemene en bijzondere voorwaarden uit het advies van De Watergroep dienen strikt te worden nageleefd.
- Alle sloop- en bouwafval dient van het terrein verwijderd te worden.
- De handelingen als opgenomen in het hemelwaterformulier dienen daadwerkelijk te worden uitgevoerd.
- 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.
- Platte daken mogen niet aangewend worden als terras, tenzij hiervoor een vergunning werd afgegeven.

Voorstel op te leggen bijzondere lasten:

- De kostprijs van de aanpassingen op openbaar domein is ten laste van de vergunninghouder.

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_108
- 37018_2025_O2025108_verslag
- 37018_2025_O2025108
- 37018_2025_O2025108_plannen

Geen stemming

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen verleent de omgevingsvergunning tot het verbouwen en uitbreiden van een woning voor het dossier met referenties OMV_2025040065 en intern O/2025/108 gelegen te Beernemstraat 69, 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