

# Uittreksel

## De gemeenteraad Wingene van maandag 30 juni 2025

### Aanwezig:

Hendrik Verkest, Raadslid

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

Katrien Delodder, Hannes Gyselbrecht, Sandra Quintyn, Tom De Paepe, Gilles Verstraete, Stefaan Verhelle, Pieter-Jan Verhoye, Chris Hullebusch, Quinten Dedecker, Sandy Geirnaert, Mieke Van den Broeck, Jasna Vanoverschelde, Stephanie Dujardin, Michiel Van Robaeyns, Kjenta Willems, Raadsleden

Jurgen Mestdagh, Algemeen directeur

### Verontschuldigd:

Dirk De Meyere, Jelle Rutsaert, Raadsleden

### Afwezig:

/

**Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden met referenties OMV\_2025001790 - O/2025/6: zaak der wegen - goedkeuring**

Goedgekeurd

### Aanleiding en voorgeschiedenis

Het college van burgemeester en schepenen ontving op 08/01/2025 een omgevingsvergunningsaanvraag voor het realiseren van een nieuwe verkaveling met 8 nieuwe bouwloten. De aanvraag bevat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van één of meerdere gemeentewegen, waarover de gemeenteraad conform het decreet houdende de gemeentewegen beslissingsbevoegdheid heeft.

Dossierreferentie: OMV\_2025001790 - O/2025/6

Locatie: Regenboogstraat 8750 Wingene, kadastraal bekend als: Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie B, 1118 C; Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie B, 1089 W; Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie B, 1089 A; Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie B, 934 H 2.

## Feiten, context en argumentatie

### 1. BESCHRIJVING

De aanvraag betreft het ontwikkelen van een woonerf bestaande uit 8 woningen en een centraal gelegen doodlopend openbaar domein. Binnen deze verkaveling worden zes halfopen en twee gesloten bebouwingen voorzien. Vooraan het project (tegen de Regenboogstraat) wordt een parkeerhaven ingericht, geflankeerd door straatbomen. Daarbij wordt de bestaande rooilijn langsheen de Regenboogstraat bijgesteld.

Bestemming volgens het gewestplan: Opgeheven middels RUP

Bestemming volgens een algemeen plan van aanleg: Niet van toepassing

Bestemming volgens een bijzonder plan van aanleg: Niet van toepassing

Bestemming volgens een ruimtelijk uitvoeringsplan: RUP Centrum Zwevezele

### 2. BEOORDELING

#### 2.1. Externe adviezen

- **Proximus** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op **28 februari 2025**.
- **Fluvius** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op **7 maart 2025**.
- **Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening De Watergroep** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op **10 februari 2025**.
- **Wyre** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op **11 februari 2025**.
- **Hulpverleningszone Midwest** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op **19 februari 2025**.

#### 2.2. Openbaar onderzoek

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 24/02/2025 tot 25/03/2025. Het openbaar onderzoek werd niet aangekondigd in een dag- of weekblad. Er werd geen informatievergadering georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden drie bezwaren ingediend. De bezwaren hebben geen betrekking op de wegenis, het tracé of de technische uitvoering ervan. Zodoende hebben de bezwaren geen relevantie ten aanzien van beslissing te nemen binnen de bevoegdheid van de gemeenteraad.

#### 2.3. Technische beoordeling

##### 2.3.1. Fasering

De bouwheer wenst geen gefaseerde ontwikkeling. De realisatie van de nieuwe verkaveling zal in één fase gebeuren.

### 2.3.2. Wegenis

#### Concept:

De loten binnen de verkaveling ontsluiten op de nieuw aan te leggen doodlopende zijstraat van de Regenboogstraat. De zijstraat en bijhorende parkeerhaven worden via kosteloze grondafstand opgenomen in het openbaar domein.

#### Materialen:

De rijweg, breedte 5 meter, wordt voorzien in waterdoorlatende grijze betonstraatstenen in elleboogverband onder een helling van 1,5 %. Deze wordt opgesloten door een betonnen borduur. De parkeerplaatsen in de parkeerhaven zijn in esthetische grasbetontegels, opgevuld met steenslag, voorzien. De opbouw is telkens voldoende doorlaatbaar.

Ter hoogte van de bestaande Regenboogstraat wordt de rijweg lokaal verbreed. De aanpassing van de bestaande doorsteek worden ten laste van de ontwikkelaar gelegd.

### 2.3.3. Riolering

Een volwaardig gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd en aangesloten op het bestaand gescheiden stelsel van de Regenboogstraat. Het mogelijk maken van een keuring scheiding hemelwater- en afvalwater op het privaat domein wordt ten laste van de ontwikkelaar gelegd.

#### *Droogweerafvoer (DWA)*

Er wordt een nieuwe vuilwaterriolering aangelegd voor de verkaveling. De riolering wordt in gres voorzien met binnendiameter 250 mm met een minimale helling van 1%.

Elk bouwkevel wordt voorzien van een huisaansluitingsputje DWA, op privaat domein tegen de rooilijn ten laste van de ontwikkelaar.

#### *Regenwaterafvoer (RWA)*

De buffering- en infiltratievoorwaarden worden in het omgevingsdossier geëvalueerd. Er wordt globaal gezien ingezet op maximaal infiltreren waarbij de private loten eerst in een private wadi lozen alvorens over te storten. De regenwateraansluiting van elk lot is via een verhoogd aangelegde slikker voorzien.

De RWA-riolering wordt uitgevoerd in diameter 400 mm in beton.

### 2.3.4. Groenzone

Binnen de verkaveling worden bermen en een groene omkadering van de parkeerhaven voorzien.

Centraal, langs de ontsluitingsweg, wordt een berm voorzien die lokaal verlaagd aangelegd is in functie van waterhuishouding en onderling verbonden met verholen goten. De groenzone dient op de rooilijn afgebakend te worden met een borduur, dit wordt opgelegd als last van de ontwikkeling.

Ter hoogte van de parkeerhaven voorziet de ontwerper een wadi en een ruimere groenzone.

In totaal worden vijftien bomen voorzien in verschillende soorten: Salix caprea, Acer campestre, Gleditsia Triacanthus.

De groenexpert van de gemeente geeft voorwaardelijk gunstig advies: de Salix bomen dienen vervangen te worden door Acer campestre. De vaste planten worden in samenspraak met de gemeente bepaald.

#### 2.3.5. Nutsleidingen

De aanvragen worden door de gemeente Wingene verstuurd. De kostprijs voor de uitrusting van de loten wordt ten laste van de aanvrager gelegd.

#### 2.3.6. As-built

Conform het GRB-decreet, dient door de ontwikkelaar een GRB-conform as-builtplan bezorgd te worden aan Informatie Vlaanderen en aan de gemeente Wingene.

De opmeting van de nieuwe ontwikkeling dient te voldoen aan de administratieve en technische voorschriften zoals in bijlage 'GRB-conforme asbuiltplannen Wingene – Regenboogstraat' verduidelijkt.

### **2.4. Toetsing aan het beoordelingskader uit het decreet houdende de gemeentewegen**

De aanpassingen aan de wegenis zijn niet in strijd met de tenuitvoerlegging van de gewenste bestemming van de gronden en voldoet ook aan de principes opgenomen in art. 3 en art. 4 van het decreet houdende de gemeentewegen:

#### **(1) De ingrepen moeten ten dienste staan van het algemeen belang**

De aanleg wordt uitgevoerd in het kader van een nieuwe woonontwikkeling. De aanleg van de wegenis is noodzakelijk met het oog op ontsluiting van de loten binnen de verkaveling. De verbreding van de bestaande doorsteek tussen de Pastorijstraat en de Regenboogstraat schooltoegang kaderen in het algemeen belang.

#### **(2) Een wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende gemotiveerd moet worden.**

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft de aanpassing van de rooilijn van de Regenboogstraat. De aanpassing van de huidige rooilijn zorgt voor de ontsluiting van een nieuwe verkaveling, een leesbaar openbaar domein en een goede zichtbaarheid van de toekomstige in- en uitrit van de private ontwikkeling.

#### **(3) De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aaneengrenzende percelen worden steeds in acht genomen.**

Een volwaardig T-kruispunt wordt gecreëerd, dit wordt via een voorrangsregel duidelijk in het straatbeeld aangebracht.

**(4) Ingrepen worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief**

Het betreft voor dit project een bestaande wegenis. De ontwikkeling maakt geen deel uit van een bestaand of potentieel bovenlokaal wandel- of fietsknooppuntennetwerk. Er kan bijgevolg geoordeeld worden dat een beslissing inzake dit dossier vanuit een gemeentegrensoverschrijdend perspectief nagenoeg geen impact heeft op een bestaand of bovenlokaal wandel- of fietsknooppuntennetwerk of ander wegennetwerk dat buiten de gemeentegrenzen doorloopt.

**(5) Bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen.**

De woonontwikkeling van de gronden is gelegen binnen de contouren van het RUP Centrum Zwevezele. De ontwikkeling voldoet aan de mogelijkheden zoals bestemmingsmatig in het RUP voorzien.

**(6) Ingrepen moeten worden beoordeeld in functie van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling in de zin van VCRO art. 1.1.4.**

Het betreft de bijstelling van een bestaande rooilijn met beperkte impact. De aspecten omtrent duurzame ontwikkeling in de zin van VCRO art. 1.1.4. worden niet geschonden.

**Voorstel van door de gemeenteraad op te leggen lasten voor de aanvrager:**

- De aanvrager moet voldoen aan de administratieve en technische bepalingen, zoals omschreven in het document "GRB-conforme asbuilplannen Wingene - Regenboogstraat" in bijlage bij dit besluit;
- De overdracht van de wegzate, riolering, wegenis en nutsvoorzieningen aan de gemeente gebeurt vrij en onbelast bij de definitieve oplevering van de wegenis. Alle kosten van kosteloze grondafstand zijn ten laste van de aanvrager;
- De groenzone ter hoogte van de private loten dient op de rooilijn afgebakend te worden met een gelijkgrondse borduur type ID, dit wordt opgelegd als last van de ontwikkeling.
- De realisatie van het openbaar domein en de private parkeerhaven is een last voor de aanvrager. Het bedrag van de raming (305.616,06 euro inclusief btw) wordt als last opgelegd bij de omgevingsvergunning. Dit ramingsbedrag wordt verhoogd met 10% om eventuele studiekosten en onvoorziene werken op te vangen, afgerond op het hoger tiental. Het bedrag van 336.180,00 dient financieel gewaarborgd te worden bij het gemeentebestuur naar aanleiding van het bekomen van het verkoopattest. 80% wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering van de werken, 20% na de overdracht van de wegzate, riolering, wegenis en nutsvoorzieningen aan de gemeente.

### Bevoegdheid en juridische grond

- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019
- het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, in het bijzonder artikel 31
- het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in het bijzonder artikel 47
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, in het bijzonder artikel 2
- het GRB-decreet van 16 april 2004, in het bijzonder artikel 13 §3 en §4

### Bijlagen

- aanvraag\_O\_2025\_6
- PVOO
- GRB-conforme asbuilplannen Wingene – Regenboogstraat

### **Publieke stemming**

*Met 17 stemmen voor (Lieven Huys, Brecht Warnez, Ann Mesure, Tom Braet, Jens Danneels, Sandra Ketels, Greet Coens-De Roo, Yves Bracke, Hendrik Verkest, Linda Wyckstandt, Katrien Delodder, Sandra Quintyn, Stefaan Verhelle, Quinten Dedecker, Jasna Vanoverschelde, Michiel Van Robaeyns, Kjenta Willems), 1 stem tegen (Mieke Van den Broeck), 7 onthoudingen (Hannes Gyselbrecht, Tom De Paepe, Gilles Verstraete, Pieter-Jan Verhoye, Chris Hullebusch, Sandy Geirnaert, Stephanie Dujardin)*

### Besluit

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt kennis van het proces-verbaal van openbaar onderzoek over de omgevingsvergunningsaanvraag met referenties OMV\_2025001790 - O/2025/6.

#### **Artikel 2**

De gemeenteraad keurt de ligging, breedte en de uitrusting van de gemeenteweg en de opname er van in het openbaar domein goed, conform het plan in bijlage met betrekking tot de grondafstand. Het bijhorende bestek, zoals opgemaakt door Studiebureau Jonckheere bvba ter realisatie van het verkavelingsproject, dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningsaanvraag voor **het realiseren van een nieuwe verkaveling met 8 nieuwe bouwloten** met referenties **OMV\_2025001790 - O/2025/6**, gelegen te **Regenboogstraat, 8750 Wingene en kadastraal bekend als: Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie B, 1118 C; Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie B, 1089 W; Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie B, 1089 A, Afdeling WINGENE 2 AFD (ZWEVEZELE), sectie B, 934 H 2**, wordt ook goedgekeurd.

### **Artikel 3**

De groenzone ter hoogte van de private loten dient op de rooilijn afgebakend te worden met een gelijkgrondse borduur type ID, dit wordt opgelegd als last van de ontwikkeling.

Het advies van de groenexpert van Wingene wordt gevolgd: de *Salix caprea* wordt vervangen door *Acer campestre* en de soorten vaste platen worden in samenspraak met de gemeente bepaald.

### **Artikel 4**

De waarborg voor de uitvoering van deze werken wordt opgenomen in de omgevingsvergunning. Het bedrag van 336.180,00 dient financieel gewaarborgd te worden bij het gemeentebestuur naar aanleiding van het bekomen van een verkoopattest. 80% wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering van de werken, 20% na de overdracht van de wegzate, riolering, wegenis en nutsvoorzieningen aan de gemeente.

### **Artikel 5**

De aanvrager moet aan de administratieve en technische bepalingen, zoals omschreven in het document "GRB-conforme asbuilplannen Wingene - Regenboogstraat" in bijlage bij dit besluit te voldoen. Het voldoen aan deze bepalingen is een last die moet worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

### **Artikel 6**

De overdracht van de wegzate, riolering, wegenis en nutsvoorzieningen aan de gemeente gebeurt vrij en onbelast bij de definitieve oplevering van de wegenis. Alle kosten van kosteloze grondafstand zijn ten laste van de aanvrager.

De Secretaris,

De Voorzitter,

Jurgen Mestdagh

Hendrik Verkest

Algemeen directeur

Raadslid