

# 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 en de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit: OMV\_2024149646 - O/2024/121 - vergunning**

Goedgekeurd

### Aanleiding en voorgeschiedenis

Het college van burgemeester en schepenen ontving op 13/12/2024 een omgevingsvergunningsaanvraag van Gemeente Wingene tot het bouwen van een cultuur- en theaterzaal Ruiselede.

Dossierreferentie: OMV\_2024149646 - O/2024/121

Locatie: Tramweg 1A/G. Gezellelaan 12, 8755 Wingene

Datum volledig en ontvankelijk: 21 januari 2025

Uiterste beslissingsdatum: 5 juli 2025

### Feiten, context en argumentatie

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

Voorliggende aanvraag omvat:

- de sloop van de bestaande gemeentelijke loods en aanpalende zaal met café, alsook van de aanwezige garageboxen;

- de bouw van een nieuwe cultuur- en theaterzaal;
- de bouw van een publieke overdekte fietsstalling;
- de bouw van een carport voor dienstvoertuigen van de gemeente;
- de omgevingsaanleg van het gebied rondom de cultuur- en theaterzaal en heraanleg van het Polenplein.

De aanvraag omvat de bouw van een nieuwe cultuur- en theaterzaal met compacte volumetrie. Het gebouw is opgebouwd uit twee bouwlagen en een teruggetrokken bouwlaag. Het gebouw is als volgt ingedeeld:

- De ingang van het gebouw is voorzien langs de G. Gezellelaan;
- Een overdekte gaanderij biedt toegang tot de foyer vanwaar alle functies te bereiken zijn;
- Centraal in het gebouw is het logistieke hart gesitueerd;
- Rond de kern zijn de technische lokalen, de keuken en enkele functionele lokalen voorzien;
- Aan de zuidwestzijde van het perceel is de polyvalente zaal gesitueerd waar 200 mensen aanwezig kunnen zijn, hieraan is een overdekt terras gekoppeld;
- Aan de noordoostzijde is een café voorzien dat grenst aan het Polenplein. De gaanderij gaat aan deze zijde over in een overdekt terras;
- Leveringen en functionele toegangen zijn gesitueerd aan de zuidoostzijde via de Tramweg;
- Op de tweede verdieping is de theaterzaal gesitueerd met een capaciteit van 250 personen. Hier zijn ook loges, bergingen, de vergaderzaal en enkele verenigingslokalen voorzien.

Als hoofdmateriaal voor het gebouw wordt een roodkleurige recubaksteen gebruikt. Een rood gepigmenteerd en deels gepoleist beton accentueert gebouwonderdelen en zorgt voor een eerste geleidingslaag. Het bakstenen oppervlak wordt verrijkt met een ritmische modulaire verdeling, ook in baksteen. Een grote openheid op de begane grond wordt gerealiseerd door grote vliesgevels, aangevuld met grafische raamopeningen in bepaald gevelvlakken in aluminium buitenschrijnwerk in champagnekleur of een rode kleur.

De gevels op de tweede verdieping zijn afgewerkt in metalen sandwichpanelen.

Rondom het gebouw zijn de nodige voetgangersvoorzieningen voorzien inclusief geleidelijke hellingen om eventuele hoogteverschillen richting het gebouw op te vangen.

Aan de achterzijde van het gebouw aan de Tramweg wordt de bestaande parking volledig heraangelegd en uitgebreid tot een capaciteit van 22 parkeerplaatsen, waaronder 4 mindervalidenparkeerplaatsen. De manoeuvreerruimte op de parking is deels voorzien d.m.v. het behoud van de bestaande betonverharding en deels door de aanleg van nieuwe uitgewassen beton. Op de kop van deze parking wordt de carport voorzien in een groene staalstructuur (l: 11,44m, b: 5,57m, h:2,85m) voor het stallen van de dienstvoertuigen van de gemeente.

Het Polenplein wordt tevens volledig heraangelegd. Een stuk straat aan de kop van het nieuwe gebouw wordt geknipt. Op het plein wordt een fietsoverkapping in een groene staalstructuur voorzien (l: 8,00m, b: 6,10m, h: 2,85m) voor het stallen van 30 fietsen. Verder is er een petanquebaan voorzien, een aantal paden en zitelementen. Voor het overige krijgt het Polenplein een groene invulling met wadi, diverse aanplantingen en bomen.

Langs de Tramweg worden ook een 4-tal langsparkeerplaatsen, waarvan 1 mindervalidenparkeerplaats (t.h.v. Polenplein) en 13 dwarsparkeerplaatsen voorzien. Het voetpad langs de zijde van het gebouw wordt heraangelegd deels in klinkers en deels in uitgewassen beton.

Langs de G. Gezellelaan wordt het bestaande voetpad dat deel uitmaakt van de projectsite heraangelegd in klinkers. Ten westen van het gebouw is langs de G. Gezellelaan nog 1 mindervalidendwarsparkeerplaats voorzien.

Alle parkeerplaatsen in het projectgebied zijn voorzien in grasdallen, m.u.v. de mindervalidenparkeerplaatsen die voorzien zijn in uitgewassen beton.

Het projectgebied is landschappelijk ingekleed d.m.v. de aanleg van groenzones met beplanting, bomen e.a. De daken van het gebouw zijn tevens deels als groendak voorzien.

#### Beschrijving van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de aanvraag tot exploitatie van een nieuwe cultuur-en theaterzaal. In het gebouw zullen volgende programma's ondergebracht worden met hun ondersteunende lokalen:

- Polyvalente zaal
- Café
- Theaterzaal met loges
- Verenigingslokalen
- Vergaderzaal

Voor de exploitatie van de cultuur-en theaterzaal zijn volgende meldingsplichtige activiteiten van toepassing:

- Diverse koelinstallaties en warmtepompen met een gezamenlijk vermogen van 67,3 KW:
  - 2 warmtepompen lucht/water
  - 2 koelcellen
  - 2 drankenfrigo's
  - 2 vatenkoelkasten
  - Diverse koelkasten en diepvriescasten voor café en keuken
- Opslag van 50 liter reinigings-en onderhoudsproducten voor eigen gebruik
- Polyvalente zaal met maximaal geluidsniveau van 95 dB(A)LAeq,15 min
- Theaterzaal met maximaal geluidsniveau van 95 dB(A)LAeq,15 min

De exploitant vraagt de volgende aanpassingen/toevoegingen/hernieuwingen aan de inrichting met inrichtingsnummer 20241203-0028 aan:

| <i>Rubriek</i> | <i>Klasse</i> | <i>Omschrijving</i>                           | <i>Hoeveelheid + eenheid</i> | <i>Aard van de aanpassing</i> |
|----------------|---------------|---|------------------------------|-------------------------------|
| 16.3.2°a)      | 3             | - 2 x Warmtepomp lucht-water: 30kW elektrisch | 67,3 kW                      | NIEUW                         |

|         |   |  |                    |       |
|---------|---|--|--------------------|-------|
|         |   | vermogen/ positie:<br>buitenopstelling op dak<br>- 2 x koelcellen<br>- 2 x drankenfrigo's<br>- 2 x vatenkoelkast<br>- koelkast en diepvriestkast<br>keuken<br>- diepvriestkast café<br>- 2 x huishoudfrigo |                    |       |
| 17.4.   | 3 | Opslag van<br>reinigingsmiddelen<br>- product vaatwas keuken<br>polyvalente zaal<br>- reinigingsmiddelen poets en<br>onderhoud gebouw  | 50 liter           | NIEUW |
| 32.1.1° | 3 | Op de begane grond is een<br>polyvalente zaal gelegen met<br>een capaciteit van 200<br>personen.<br>Het maximale geluidsniveau<br>bedraagt 95dB.   | 95 dB(A)LAeq,15min | NIEUW |
| 32.2.2° | 3 | Op de verdieping is een<br>theaterzaal gelegen met een<br>capaciteit van 250<br>toeschouwers.<br>Het maximale geluidsniveau<br>bedraagt 95dB.  | 95 dB(A)LAeq,15min | NIEUW |

#### Extern ingewonnen adviezen

- **Toegankelijk Vlaanderen Toegankelijk Vlaanderen (Inter)** heeft een **ongunstig** advies uitgebracht op 24 januari 2025, ontvangen op 24 januari 2025.
- **Toegankelijk Vlaanderen Toegankelijk Vlaanderen (Inter)** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op 11 februari 2025, ontvangen op 11 februari 2025.

- **Toegankelijk Vlaanderen Toegankelijk Vlaanderen (Inter)** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op 11 april 2025, ontvangen op 11 april 2025.
- **Provinciale Dienst Waterlopen** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op 24 februari 2025, ontvangen op 24 februari 2025.
- **Fluvius** heeft een **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op 3 februari 2025, ontvangen op 3 februari 2025.
- **Farys vergunningen@farys.be** heeft **geen advies** uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
- **Farys vergunningen@farys.be** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op 24 maart 2025, ontvangen op 24 maart 2025.
- **Hulpverleningszone Midwest preventie@zonemidwest.be** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op 6 maart 2025, ontvangen op 7 maart 2025.
- **Hulpverleningszone Midwest preventie@zonemidwest.be** heeft een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op 21 mei 2025, ontvangen op 21 mei 2025.
- **Hulpverleningszone Midwest preventie@zonemidwest.be** heeft **geen advies** uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.
- **West-Vlaamse Intercommunale KDV\_IGOA** heeft **geen advies** uitgebracht. Het advies wordt geacht stilzwijgend gunstig te zijn.

### **Openbaar onderzoek en onderzoek scheidingsmuren**

Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 31/01/2025 tot 01/03/2025.

Het openbaar onderzoek werd niet aangekondigd in een dag- of weekblad.

Er werd geen informatievergadering georganiseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

De standpunten, opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek handelen over:

- *De bestaande afwatering van de tuin van G. Gezellelaan nr. 12 dient te gebeuren via het Cultureel Centrum zoals dit altijd het geval is geweest.*
- *Er dient een afsluiting geplaatst te worden ter vervanging van de af te breken bakstenen scheidingsmuur. De eigenaars van G. Gezellelaan nr. 12 staan erop dat de hoogte van de scheiding 180 cm moet zijn. De hoogte van de scheiding wordt gemeten vanop het niveau van de aan te leggen parking.*

### Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

De omgevingsambtenaar SH stelde op 12/05/2025 een ongunstig verslag over de aanvraag op om volgende reden:

- *De aanvraag voldoet niet aan de toepassingsvoorwaarden van de afwijkingsbepaling onder artikel 4.4.9/1 van de VCRO.*
- *Bijgevolg is er een legaliteitsbelemmering.*
- *De aanvraag doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening en het leefmilieu niet, in het bijzonder wat de inplanting van de parkeerplaatsen betreft.*

De omgevingsambtenaar Milieu stelde op 06/05/2025 een gunstig verslag over de aanvraag op.

### **Voorstel behandeling van de bezwaarschriften, standpunten en opmerkingen:**

*De omgevingsambtenaar stelt voor om het bezwaarschrift als volgt te behandelen:*

- *M.b.t. de afwatering: ongeacht de historische context kan het niet de bedoeling zijn dat de tuin van het aanpalende perceel (G. Gezellelaan nr. 12) afwatert naar het perceel van de op te richten cultuurzaal. Het hemelwater dient telkens op eigen perceel opgevangen te worden conform de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. Met dit aspect van het bezwaar wordt dus verder geen rekening gehouden.*
- *M.b.t. de afsluiting: er wordt opgelegd dat in voorliggend project, ter vervanging van de te slopen bakstenen scheidingsmuur op de perceelsgrens met perceel 16T, er een nieuwe afsluiting moet voorzien worden met een hoogte van 1.80m, gemeten vanaf het maaiveld ontworpen toestand in metselwerk, hout en/of levende hagen.*

### Besluit van het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de omgevingsambtenaar niet, maakt het niet tot haar standpunt en beslist de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

- **Inzake de opgeworpen legaliteitsbelemmering inzake de stedenbouwkundige basisgegevens uit het vigerende BPA**

Ligging volgens de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen:

-Gewestplan: Roeselare-Tielt (KB 17/12/1979), zone woongebied

-BPA: BPA Centrum, 5/5/2003, zones 3, 5 en 10

-RUP: PRUP Solitaire vakantiewoningen Midden West-Vlaanderen (BS 09/08/2017) - niet van toepassing

-Verkaveling: /

## 1. GEWESTPLAN

De projectzone is volgens het Gewestplan gelegen in woongebied.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit omschrijft de woongebieden als volgt:

*“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”*

Ook al is een woongebied in de eerste plaats bestemd om te wonen, het zou verkeerd zijn om aan te nemen dat een woongebied alleen maar benut kan worden i.f.v. wonen. Niet enkel het wonen, maar ook alle activiteiten die daarbij aansluiten, kunnen worden toegelaten (RvS 28 april 1983, nr. 23.175, Gilissen e.a.). In artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit worden deze aansluitende activiteiten limitatief opgesomd. Het gaat om handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf onder bepaalde voorwaarden, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorziening en agrarische bedrijven. Zoals de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen besluit: *“in een woongebied moeten derhalve de mogelijkheden worden voorzien opdat de gezinnen hun sociaal-culturele en economische activiteiten zouden kunnen ontplooien in een gunstig woonmilieu. Dit impliceert een evenwicht tussen woonst, productie, diensten, recreatie en natuur”*.

Deze functies, andere dan de zuivere woonfunctie, zullen evenwel pas dan kunnen worden toegestaan in woongebied indien zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf zullen bovendien slechts toegelaten kunnen worden indien deze taken om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

-De vraag of een inrichting of een activiteit bestaanbaar is met de bestemming ‘woongebied’, is een feitenkwestie.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de realisatie van een cultuur- en theaterzaal, parking en omgevingswerken. Het betreft een vrij compact gebouw. Op die manier kan er onthard worden en is er ruimte voor een degelijke landschappelijke inpassing van het gebouw. De terreinbezetting van de bebouwing neemt +/- met 500m<sup>2</sup> af ten opzichte van de bestaande toestand. De groenzones beslaan in de bestaande toestand +/- 436m<sup>2</sup>; in de ontworpen toestand wordt dit 1.077m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,5m en is gelijkaardig aan de kroonlijsthoogte van het appartementencomplex ‘De Wilgen’ dat verderop in de Tramweg is gelegen (+/- 10m). De totale bouwhoogte bedraagt 11,55m. Dergelijke bouwhoogte houdt voldoende rekening met de bouwhoogtes van de omliggende bebouwing in het dorpsweefsel van Ruiselede. Als hoofdmateriaal voor de nieuwe cultuur- en theaterzaal wordt een roodkleurige recubaksteen gebruikt. Een rood gepigmenteerd en deels gepolijst beton accentueert gebouwonderdelen en zorgt voor een eerste geleedingslaag. Het bakstenen oppervlak wordt verrijkt met een ritmische modulaire verdeling, ook in baksteen. Een grote openheid op de begane grond wordt gerealiseerd door grote vliesgevels,

aangevuld met grafische raamopeningen in bepaald gevelvlakken in aluminium buitenschrijnwerk in champagnekleur of een rode kleur. De combinatie van de voorgestelde materialen voor het hoofgebouw biedt voldoende visueel-vormelijke kwaliteit. Er kan dus geconcludeerd worden dat de materialisatie van de verhardingen voldoende is afgestemd op de verschillende types gebruikers op de projectsite en waar nodig op de bestaande toestand. De groenvoorzieningen zorgen ervoor dat de infrastructuur op een goede manier geïntegreerd wordt in de omgeving.

-Op voorwaarde dat zij passen in de plaatselijke aanleg en verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, kunnen sociaal-culturele inrichtingen en openbare nutsvoorzieningen worden opgenomen in woongebied (zie bv. RvS 9 oktober 2009, nr. 195.776, Van Riel e.a.).

Wat onder de begrippen 'sociaal-culturele inrichtingen' en 'openbare nutsvoorzieningen' moet worden begrepen, wordt nergens nader bepaald door het Inrichtingsbesluit. Er kan dan ook aangenomen worden dat deze begrippen in hun normale spraakgebruikelijke betekenis moeten worden uitgelegd. De Omzendbrief van 8 juli 1997 licht toe dat het gaat om de sociale, culturele of sociaal-culturele inrichtingen, die omwille van hun relaties tot het publiek zo veelvuldig zijn, dat ze deel uitmaken van centrumvormende elementen. Voorbeelden zijn een cultuurzaal, een theaterzaal, etc.

In dat licht moet worden gesteld dat **de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming woongebied. Het project voorziet in de nodige maatregelen (omvang, visueel-vormelijk voorkomen, materiaalkeuze, groenvoorzieningen, ...) opdat er sprake is van een verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.**

## **2. BPA CENTRUM (5 mei 2003, zones 3, 5 en 10)**

Het gebied is volgens het BPA gelegen in volgende zones:

- zone 3: zone voor open en/of halfopen bebouwing,
- zone 5: zone voor gemeenschapsvoorziening, en
- zone 10: zone voor openbare wegen.

Het betreffende BPA is ouder dan 15 jaar. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om van de bepalingen van het BPA af te wijken of ze te herinterpreteren. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

Enkele afwijkingen zijn gestoeld op een toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO. Voor wat betreft de zone 10 geldt een afwijking op grond van artikel 4.4.7, §2, eerste lid, VCRO.

### **2.1. Afwijken van het BPA met toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO**

#### *2.1.1. Algemeen*

Artikel 71 van het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving ('Codextrein'), heeft in de VCRO een artikel 4.4.9/1 ingevoegd, dat het vergunningverlenende bestuursorgaan in staat stelt om bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijkingen toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dat plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Het betreffende artikel 4.4.9/1 VCRO luidt als volgt:

*“Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.*

*Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.*

*De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:*

*1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:*

- a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;*
- b) industriegebieden in de ruime zin;*
- c) dienstverleningsgebieden;*
- d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;*

*2° de volgende aanvullende voorschriften van het gewestplan:*

*(...).*

*De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.*

*Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.*

*De gemeenteraad kan gemotiveerd beslissen dat voor een bijzonder plan van aanleg, de afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, niet kan worden toegepast. Deze gemeenteraadsbeslissing wordt bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Ze treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking ervan en is van toepassing op vergunningsaanvragen die worden ingediend vanaf de inwerkingtreding ervan.”*

Samenvattend gelden dus volgende criteria:

- a) Het BPA dient ouder te zijn dan 15 jaar.
- b) Er moet sprake zijn van een ‘harde’ bestemmingszone volgens het gewestplan (bv. ‘wonen’).

- c) Het BPA moet een aanvullend BPA zijn dat het gewestplan verfijnt en mag geen afwijkend BPA betreffen dat ingaat tegen het gewestplan. Het mag dus niet gaan om een BPA dat voorziet in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan.
- d) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft openbare wegeenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- e) Het mag niet gaan om gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
- f) Er mag geen gemeenteraadsbeslissing voorhanden zijn waarin bepaald is dat artikel 4.4.9/1 VCRO m.b.t. het BPA niet kan worden toegepast.

Die afwijkingsmogelijkheid is ingevoerd vanuit de filosofie dat dergelijke afwijkingen noden kunnen lenigen op het vlak van het verhogen van het ruimtelijk rendement, het verminderen van druk op de open ruimte, het bevorderen van ruimte voor wonen en de daarbij aansluitende functies via verdichting, renovatie en hergebruik binnen bestaande gebieden met 'harde' functies, het bevorderen van verdichting van de bestaande bebouwde of stedelijke ruimte en het vermijden van verouderde esthetische of materiaalkeuzes (*Parl.St. VI.Parl. 2016-2017, nr. 1149/3, amendement nr. 27, 25*).

De Raad voor Vergunningsbetwistingen bevestigde reeds dat de toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO niet tot "beperkte afwijkingen" is gelimiteerd:

*"De stelling van de verzoekende partij dat artikel 4.4.9/1 VCRO enkel geldt onder de "vlag" van artikel 4.4.1, §1 VCRO, en met name dus enkel zou kunnen toegepast worden voor "beperkte" afwijkingen, gaat uit van een verkeerde lezing van de regelgeving en mist juridische grondslag. Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 VCRO mag afgeweken worden van BPA's ouder dan 15 jaar, behoudens de restricties voorzien in artikel 4.4.9/1 VCRO zelf. De stelling dat enkel "beperkte" afwijkingen zouden toegelaten zijn, voegt een niet-bestaande voorwaarde toe aan de regelgeving" (RvVb 24 september 2019, nr. RvVb-A-1920-0091, Van Oyen) (eigen onderl.).*

In recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb 28 april 2022, RvVb-A-2122-0698) staat te lezen dat "noch uit artikel 4.4.9/1 VCRO, noch uit de toelichting ervan, kan afgeleid worden dat de afwijkingen beperkt (in aantal) moeten zijn en het aangevraagde moet passen binnen hetgeen beoogd werd binnen het BPA". Een afwijking in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO hoeft dus ook in dat licht niet beperkt te zijn.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde ook dat wanneer in een vergunningsbeslissing van de afwijkingsbepaling uit artikel 4.4.9/1 VCRO toepassing wordt gemaakt, de vergunningverlenende overheid, voor wat betreft haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, niet langer naar het BPA als exclusief toetsingskader voor de goede ruimtelijke ordening, zoals voorzien in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3°, VCRO, kan verwijzen, nu daarvan afgeweken wordt (RvVb 24 september 2019, nr. RvVb-A-1920-0091, Van Oyen; RvVb 12 mei 2020, nr. RvVb-A-1920-0826, Lauwereins). De goede ruimtelijke ordening dient daarom aan de hand van de decretale criteria zoals bepaald in artikel 4.3.1, § 1, VCRO beoordeeld te worden.

Bij toepassing van een afwijkingsbepaling moet wel een openbaar onderzoek met betrekking tot de projectaanvraag worden georganiseerd om de rechten van derden te vrijwaren (RvVb 11 maart 2021, RvVb-A-2021-0741).

### 2.1.2. Toepassing

De aanvraag voorziet in gemotiveerde afwijkingen t.o.v. de volgende voorschriften m.b.t. zone 3:

-Artikel 2.2. Hoofd- en nevenbestemmingen

Hoofdbestemming: voor minstens 70% van de toegelaten bebouwde grondoppervlakte: woongelegenheden. Nevenbestemming: voor maximaal 30% van de toegelaten bebouwde grondoppervlakte: dienstverlening, handel en horeca. De productie van of het stapelen van goederen is verboden.

Afwijking: De bebouwde grondoppervlakte in deze zone bestaat volledig uit een functie anders dan woongelegenheden.

Argumentatie: Het projectgebied beslaat zowel percelen gelegen in zone 3 (voor open en/of halfopen bebouwing) als percelen gelegen in zone 5 (voor gemeenschapsvoorzieningen). De percelen gelegen in zone 3 werden door de gemeente aangekocht in het kader van de nieuw te bouwen cultuur- en theaterzaal, wat onder gemeenschapsvoorzieningen kan omschreven worden. De open en/of halfopen bebouwing in de vorm van woonfunctie die in het BPA als hoofdbestemming wordt omschreven zal op deze percelen niet ontwikkeld worden. Het gedeelte van het projectgebied dat onder zone 3 valt, dient bijgevolg in een ruimer kader beschouwd te worden en wordt samen met de percelen in zone 5 in beschouwing genomen. Doordat het volledige perceel dienst zal doen als gemeenschapsvoorziening bestaan er argumenten om af te wijken van het voorliggende BPA. Het compact ontworpen gebouw zal een duidelijkere lezing en afbouw geven aan de twee flankerende straten en het plein. De compactheid leidt tot minder grondinname door het gebouw en leidt tot meer open, doorwaadbare publieke ruimte.

Daarenboven zijn de percelen in de huidige toestand bebouwd met garageboxen die niet gekoppeld zijn aan woningen. Er kan dus vastgesteld worden dat in de huidige toestand ook niet voldaan wordt aan de vooropgestelde percentages hoofd- en nevenbestemmingen.

-Artikel 4.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens

Maximum 10m en minimum 5m. Deze afstand kan plaatselijk tot 2m worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15m<sup>2</sup> en een kroonlijsthoogte van maximaal 3m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten. De voorgevelbouwlijn van een garage moet tenminste op 6m van de weggrens verwijderd zijn. Bestaande bebouwing die afwijkt van deze voorschriften kan behouden blijven.

Afwijking: Aan de Guido Gezellelaan staat het nieuwe gebouw op de rooilijn. Deze rooilijn is op het minst gunstige punt op 1,75m gelegen van de rijweg. De kroonlijsthoogte bedraagt in deze gevel ook 4,1m of plaatselijk 10,5m.

Argumentatie: Het projectgebied beslaat zowel percelen gelegen in zone 3 (voor open en/of halfopen bebouwing) als percelen gelegen in zone 5 (voor gemeenschapsvoorzieningen). De percelen gelegen in zone 3 werden door de gemeente aangekocht in het kader van de nieuw te bouwen cultuur- en theaterzaal, wat onder gemeenschapsvoorzieningen kan omschreven worden. De open en/of halfopen bebouwing in de vorm van woonfunctie die in het BPA als hoofdbestemming wordt omschreven zal op deze percelen niet ontwikkeld worden. Het gedeelte van het projectgebied dat onder zone 3 valt dient bijgevolg in een ruimer kader beschouwd te worden en wordt samen met de percelen in zone 5 in beschouwing genomen. Doordat het volledige perceel dienst zal doen als gemeenschapsvoorziening bestaan er argumenten om af te wijken van het voorliggende BPA.

Het project omvat de bouw van een cultuur- en theaterzaal wat een prominente functie binnen een gemeente vormt. Door zich op de nieuwe rooilijnen te positioneren wordt de plaatsing op de kop van het Polenplein versterkt zonder afbreuk te doen aan het dorpse karakter van de omgeving. Bijkomend is de eerste bouwlijn een gaanderij die langs het voetpad van de Guido Gezellelaan gelegen is en veeleer een verbreding van de stoep suggereert. De effectieve gevellijn, de beglazing ligt al op 3,3m van de rijweg.

De aanvraag voorziet eveneens in gemotiveerde afwijkingen t.o.v. de volgende voorschriften m.b.t. zone 5:

-Artikel 4.1. Groenvoorzieningen

De aanplanting rond de gemeenschapsvoorzieningen worden voorzien van groen (beplanting en/of gras). Maximale verharding van 30%.

Afwijking: De maximale verharding mag 30% bedragen.

Argumentatie: In eerste instantie wordt teruggekeken naar de bestaande toestand. In de bestaande toestand zijn de percelen, waaruit zone 3 en zone 5 binnen het projectgebied zijn opgebouwd, zo goed als volledig verhard. Het openbaar domein binnen het projectgebied is tevens grotendeels verhard en bestaat slechts voor een zeer beperkt deel uit groen. Het totaal van verharding en groenzone bedraagt 2.484m<sup>2</sup>. De verharding in de bestaande toestand beslaat een oppervlakte van 2.048m<sup>2</sup> tegenover groene zones met een totale oppervlakte van 436m<sup>2</sup> of 18% onverhard.

In het project wordt in eerste instantie een grondige ontharding voorzien. Doordat het nieuwe gebouw op een zeer compacte manier wordt vormgegeven en een veel kleinere inname van grondoppervlakte beoogt, ontstaat er ruimte voor het inrichten van groene zones rondom het gebouw. Het totaal van verharding en groenzone bedraagt 2.851m<sup>2</sup>. De verharding in de nieuwe toestand beslaat een oppervlakte van 1.774m<sup>2</sup> waarvan 458m<sup>2</sup> als groene waterdoorlatende verharding voorzien wordt. De totale oppervlakte aan groene zones bedraagt 1.077m<sup>2</sup> of 38% tegenover 18% in de bestaande toestand. Dit betekent twee maal meer groen.

Het vooropgestelde programma van eisen omvat het voorzien van 40 parkeerplaatsen, wat inherent verbonden is aan een zekere verhardingsgraad. Om de van verharding zo veel mogelijk te beperken wordt op plaatsen waar dit mogelijk is gewerkt met een waterdoorlatende verharding. De aanleg van de verhardingen wordt zo voorzien dat afwatering gebeurt in naastgelegen groenzones of doorheen de waterdoorlatende verharding. Op deze manier wordt getracht om maximaal te infiltreren op eigen terrein en open ruimte te voorzien waarbij een groen karakter als uitgangspunt wordt gehanteerd.

-Artikel 5. Dimensionering van constructies en vormgeving

Behoudens de bestaande toestand die kan behouden blijven is het maximaal aantal bouwlagen 2, te weten met een kroonlijsthoogte van maximaal 6m en een maximale nokhoogte van 12m.

Afwijking: De kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt 10,5m, wat een afwijking is op de maximale vooropgestelde kroonlijsthoogte van 6m.

Argumentatie: Het project is het gevolg van een Mededingingsprocedure met Onderhandeling (in opdracht van de gemeente). In deze procedure werd een programma van eisen opgesteld en een projectgebied bepaald binnen welk kader een ontwerp werd opgemaakt.

Op een beperkt lot wordt een uitgebreid programma gevraagd. Om de openheid en kleinschaligheid van de omgeving te vrijwaren, wordt gezocht naar een aanpak die in een compact gebouw resulteert. Deze aanpak bestaat eruit dat het gebouw iets meer in de hoogte wordt uitgewerkt in plaats van het gebouw over het volledige perceel uit te spreiden. De grondinname wordt op deze manier tot een minimum beperkt, wat op zijn beurt ruimte creëert voor het inrichten van groene zones rondom het gebouw. Bovendien zorgt deze benadering ervoor dat de afstanden tussen het nieuwe gebouw en naburige panden ruim binnen het aanvaardbare blijven, wat bijdraagt aan het behoud van privacy en lichtinval. De dichtstbijzijnde woning in de Guido Gezellelaan staat op 11,20m; in de Tramweg is dat op 20-24m en 33,50m naar de westelijke buur in de Guido Gezellelaan.

Daarnaast wordt verwezen naar bestaande projecten in de nabije omgeving ter onderbouwing van deze afwijking. Het appartementencomplex 'De Wilgen', gelegen in de Tramweg, is een recent gerealiseerd project dat drie bouwlagen omvat en waarbij de kroonlijst op ongeveer 10m hoogte is vastgesteld. Dit vormt een nuttige referentie, aangezien de hoogte van de kroonlijst van huidig project vergelijkbaar zal zijn met dat van 'De Wilgen'. Dit toont aan dat een dergelijke hoogte integraal past binnen het karakter van de buurt en geen negatieve impact heeft op de ruimtelijke kwaliteit of beleving van de omgeving.

Het aanvraagdossier, met bovenvermelde gemotiveerde afwijkingen, kan als volgt worden getoetst aan de criteria vervat in artikel 4.4.9/1 VCRO:

a) Het BPA dient ouder te zijn dan 15 jaar.

*Het BPA dateert van 2003.*

b) Er moet sprake zijn van een 'harde' bestemmingszone volgens het gewestplan (bv. 'wonen').

*'Onder' het BPA ligt in casu de gewestplanbestemming 'woongebied'.*

c) Het BPA moet een aanvullend BPA zijn dat het gewestplan verfijnt en mag geen afwijkend BPA betreffen dat ingaat tegen het gewestplan. Het mag niet gaan om een BPA dat voorziet in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan.

*Het BPA omvat effectief een verfijning / differentiëring van de onderliggende gewestplanbestemming 'woongebied'. Het BPA formuleert bestemmingen die ook in de gewestplanbestemming 'wonen' voorkomen.*

d) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft openbare wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

*Met de voormelde afwijkingen binnen de zones 3 en 5 wordt op deze punten niet afgeweken.*

e) Het mag niet gaan om gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

*Het projectterrein is niet gelegen in watergevoelig openruimtegebied.*

f) Er mag geen gemeenteraadsbeslissing voorhanden zijn waarin bepaald is dat artikel 4.4.9/1 VCRO niet kan worden toegepast.

*Een dergelijk gemeenteraadsbesluit is voor dit BPA niet aan de orde.*

Er mag dus bij het verlenen van een omgevingsvergunning in woongebied (uitgezonderd woonparken) afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. In voorliggend dossier is dit zeker het geval (BPA van 5 mei 2003).

Zoals hierboven aangetoond dient deze afwijkingsmogelijkheid niet beperkend te worden geïnterpreteerd.

M.b.t. het aanvraagdossier is ook een openbaar onderzoek georganiseerd, waardoor de rechten van derden gevrijwaard zijn.

**Alzo kunnen de voorgestelde en gemotiveerde afwijkingen als toelaatbaar en aanvaardbaar worden geacht. Aan de limitatief opgesomde toepassingsmodaliteiten van artikel 4.4.9/1 VCRO is aldus voldaan.**

## **2.2. Afwijken van het BPA met toepassing van artikel 4.4.7, §2, eerste lid, VCRO**

### **2.2.1. Algemeen**

Artikel 4.4.7, §2, eerste lid, VCRO voorziet de geclausuleerde mogelijkheid om voor handelingen van algemeen belang af te wijken van stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften, op voorwaarde dat deze handelingen een ruimtelijk beperkte impact hebben:

*“In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben”.*

Deze bepaling biedt dus mogelijkheden om verouderde stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften bij waardevolle reconversie- en invullingsprojecten terzijde te laten en uit te gaan van ruimtelijk wenselijke dynamieken, eerder dan van toegelaten bestemmingen en vaak achterhaalde inrichtingsprincipes.

### 2.2.2. Toepassing

De aanvraag voorziet in een gemotiveerde afwijking t.o.v. volgende voorschriften m.b.t. zone 10:

#### -Artikel 3.2. Openbare nutsgebouwen

Deze dienen beperkt te blijven in oppervlakte tot maximaal 30 m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte is maximaal 5 meter. De dakoplossing is vrij.

Afwijking: Op het Polenplein wordt een overdekte fietsenstalling voorzien met een oppervlakte van 48 m<sup>2</sup>. Het gebouw zelf staat ook over de rooilijn en de totale oppervlakte dat het gebouw over de rooilijn staat bedraagt 55 m<sup>2</sup>.

Argumentatie: De afwijking op dit artikel uit het BPA wordt in twee delen opgesplitst.

Enerzijds vormt de nieuwe fietsenstalling op het Polenplein een afwijking op de maximale toegestane oppervlakte van openbare nutsgebouwen in Zone 10. Deze afwijking kan gemotiveerd worden in het kader van het algemene nut. Het bestek van de Mededingingsprocedure omschrijft de noodzaak van een overdekte fietsenstalling voor minimaal 30 fietsen die publiek toegankelijk is ongeacht het gebruik van het gebouw. Niettegenstaande dat het aanwezig zijn van de fietsenstalling noodzakelijk is om de werking van de nieuwe cultuur- en theaterzaal te garanderen. Gezien deze ook los van de werking van het gebouw dient gebruikt te kunnen worden werd de inplanting hiervan voorzien op het Polenplein. Zo wordt de ruimtelijke impact tot het minimum beperkt ten aanzien van de omliggende bebouwing.

Anderzijds staat de luifel van het gebouw gelegen aan het Polenplein over de bestaande rooilijn. Dit met een totale oppervlakte van 55 m<sup>2</sup>. In het kader hiervan werd een nieuw rooilijnenplan met de gemeente besproken en opgesteld. In eenzelfde beweging werd het terras gelegen aan deze luifel mee opgenomen in het nieuwe perceel. Naar uitbating van het café en het gebouw is deze aanpassing van de bestaande rooilijnen van belang.

Het aanvraagdossier, met bovenvermelde gemotiveerde afwijking, kan als volgt worden getoetst aan de elementen van artikel 4.4.7, §2, eerste lid, VCRO:

### Ten eerste: handelingen van algemeen belang

Artikel 3 van het Besluit Handelingen Algemeen Belang van 5 mei 2000 maakt binnen de 'handelingen van algemeen belang' een onderscheid tussen 3 categorieën:

-Paragraaf 1 bevat een lijst van handelingen (bv. kleine lijninfrastructuren) waarvan automatisch wordt uitgegaan dat ze een ruimtelijk beperkte impact hebben in de zin van artikel 4.4.7, §2, eerste lid, VCRO.

-Paragraaf 2 bevat een lijst van handelingen (bv. minder beperkte lijninfrastructuren) die kunnen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben in de zin van artikel 4.4.7, §2, eerste lid, VCRO, op voorwaarde dat de aanvrager dat motiveert in zijn vergunningsaanvraag en het vergunningverlenende bestuursorgaan dat *in concreto* beoordeelt.

-Paragraaf 3 heeft betrekking op alle overige handelingen van algemeen belang (residuaire categorie). Deze hebben volgens het besluit een ruimtelijk beperkte impact indien zij de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden; zij mogen met andere woorden geen significante druk leggen op het gebied en zijn omgeving. Dat wordt beoordeeld aan de hand van de aard en omvang van het project en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen. Deze handelingen mogen niet worden uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied tenzij deze handelingen gelet op hun aard, ligging en oppervlakte geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbaar gebied. De dossierbeoordeling geschiedt aan de hand van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager en een projectvergadering.

Artikel 4.1.1, 5°, VCRO definieert 'handelingen van algemeen belang' als volgt:

*"5° handelingen van algemeen belang: door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst;"*.

Het begrip openbare dienst wordt volgens de recente rechtspraak en rechtsleer uitgelegd als *"elke activiteit of dienst, gericht op het lenigen van collectieve noden of het algemeen belang, die enerzijds van overheidswege is ingesteld, bestuurd of erkend (waarbij deze erkenning verschillende vormen kan aannemen zoals een goedkeuring of een regulering van de betrokken activiteit of dienst, zoals bij de toekenning van subsidies), en anderzijds steeds onderworpen is aan een vorm van overheidscontrole, en die om die redenen enerzijds onderworpen is aan specifieke plichten en anderzijds bijzondere prerogatieven geniet"* (P.-O. DE BROUX, "Historique et transformation de la notion de service public à la lumière du droit européen", in H. DUMONT e.a., *Le service public*. 1, Brugge, die Keure, 2009, 54-55).

Artikel 2, 7°, van het Besluit Handelingen Algemeen Belang van 5 mei 2000 stelt expliciet en in uitvoering van artikel 4.1.1, 5°, VCRO dat volgende handelingen als handelingen van algemeen belang dienen beschouwd te worden:

*“1° De gebouwen en constructies opgericht voor het gebruik of de uitbating door de overheid of in opdracht ervan;*

*2° De PPS-handelingen in de zin van het PPS-decreet. In dit decreet worden PPS-projecten gedefinieerd als projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen.”*

**Publieke voorzieningen (uitgaande van publieke, semipublieke of onder een vorm van overheidstoezicht fungerende actoren), zoals in casu de realisatie van een cultuur- en theaterzaal, maken in dat kader ‘handelingen van algemeen belang’ in de zin van artikel 4.1.1, 5°, VCRO uit.**

#### Ten tweede: ruimtelijk beperkte impact

Eens een project als een ‘handeling van algemeen belang’ gekwalificeerd wordt, moet worden nagegaan of er sprake is van een ‘ruimtelijk beperkte impact’. Dat gebeurt aan de hand van de drietrapsformule als bepaald in artikel 3 van het Besluit Handelingen Algemeen Belang van 5 mei 2000. Voor de handelingen van algemeen belang die uitdrukkelijk zijn genoemd in de paragraaf 1 van dat artikel geldt een vermoeden van rechtswege dat er sprake is van een ruimtelijk beperkte impact. Voor de handelingen die uitdrukkelijk zijn genoemd in de paragraaf 2 van dat artikel (bv. minder beperkte lijninfrastructuren) geldt dat er sprake is van een ruimtelijk beperkte impact op voorwaarde dat de aanvrager dat motiveert in zijn vergunningsaanvraag en het vergunningverlenende bestuursorgaan dat *in concreto* beoordeelt. Paragraaf 3 van dat artikel heeft betrekking op alle handelingen van algemeen belang die niet uitdrukkelijk zijn genoemd in de paragrafen 1 en 2. Het betreft hier dus een ‘residuaire categorie’.

Aangezien de ontwikkeling in kwestie niet ressorteert onder de eerste twee paragrafen, moet één en ander dus voldoen aan de eisen die paragraaf 3 stelt aangaande het aspect ‘ruimtelijk beperkte impact’. Een project dat valt onder paragraaf 3, zoals *in casu*, wordt dus niet van rechtswege vermoed te beschikken over een ruimtelijk beperkte impact.

Onder verwijzing naar de criteria inzake ‘ruimtelijk beperkte impact’, zoals opgenomen in de Omzendbrief Ruimtelijk Transformatiebeleid van 7 juli 2017 (RO 2017/01), kan geconcludeerd worden dat het aangevraagde project versterkend en verbindend werkt t.a.v. de bestaande ruimtelijke context. Het is daarbij belangrijk dat het aangevraagde in essentie betrekking heeft op het opladen van een programma, binnen een context die zich reeds leent tot dynamische ontwikkelingen. Het project geeft geen aanleiding tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Er zijn geen significante impacts op ruimtelijk kwetsbare gebieden in de zin van artikel 1.1.2, 10°, VCRO vast te stellen. De aanvraag weerspiegelt de realisatie van een duurzaam project.

**In het licht van het voorgaande moet aangenomen worden dat er sprake is van een ruimtelijk beperkte impact.**

### Ten derde: geen realistische locatiealternatieven

Een locatiealternatief is een alternatief dat erin bestaat het plan of project (of delen ervan) te realiseren op een andere locatie dan die voorzien in het basisalternatief. Een volwaardig locatiealternatief streeft dezelfde doelstellingen na als het basisalternatief en kan deze behalen. Als de alternatieve locatie een hypotheek legt op het behalen van die doelstellingen, kan het alternatief niet als gelijkwaardig beschouwd worden. Een volwaardig locatiealternatief dient derhalve met gelijke middelen en in dezelfde mate en binnen een redelijke termijn, dezelfde basisdoelen van het project te bereiken.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt in het arrest RvVb-A-1920-0106 van 1 oktober 2019 dat op basis van het verslag van de Vlaamse Regering bij het wijzigingsbesluit van 20 juli 2012 (m.b.t. het Besluit Handeling Algemeen Belang) blijkt dat het niet gewenst is om artikel 4.4.7, §1, VCRO toe te passen *“als er verschillende locatie-alternatieven zijn die een afweging vragen op planniveau. Dan is een RUP het meest aangewezen instrument om die alternatievenafweging uit te voeren.”*

**De inbedding van het voorziene project kent in alle redelijkheid geen locatiealternatieven (noch planologisch, noch qua eenheid van eigendomsstructuur, noch qua verbinding met het centrum).**

### Proces

Aan een toepassing van artikel 4.4.7, §2, eerste lid, VCRO gaat in beginsel een projectvergadering vooraf. Deze wordt georganiseerd met toepassing van de artikelen 6 tot en met 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De projectvergadering wordt dan in principe door de aanvrager op gemotiveerde wijze aangevraagd; de bevoegde overheid beoordeelt navolgend of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden.

In huidig dossier is de bevoegde overheid echter dezelfde als de aanvrager, zodat hier geen onderscheid hoeft te worden gemaakt. Er is met andere woorden geen voorafgaande projectvergaderingsaanvraag nodig, daar zulks een overbodige ‘detour’ zou inhouden.

### 2.3. Besluit

**De aanvraag voldoet aan de voorschriften van artikel 4.4.9/1 VCRO (afwijkingen voorschriften zones 3 en 5), dan wel artikel 4.4.7, §2, eerste lid, VCRO (afwijkingen voorschriften zone 10).**

- **Inzake de watertoets**

Het project is gelegen in het afwateringsgebied van de volgende waterloop van 2de cat.: WL.1.4. De projectsite is niet aangrenzend gelegen aan deze waterloop.

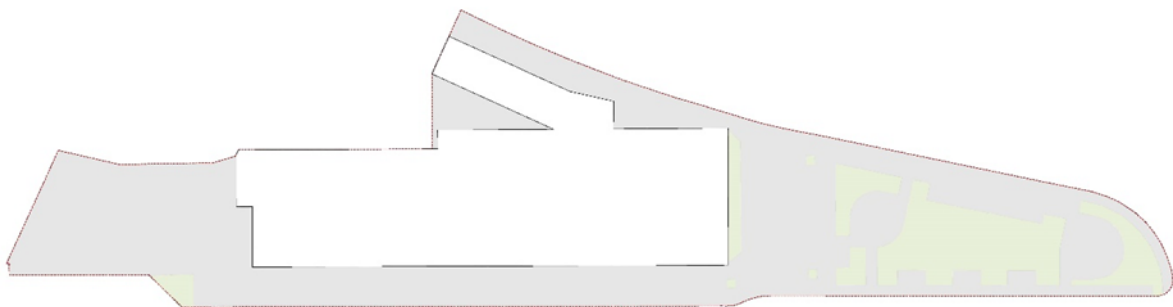
Het project is niet gelegen in overstromingsgebied vanuit de zee (KUST), niet in fluviaal overstromingsgebied (FLU) en ook niet in een watergevoelig openruimtegebied (WORG).

De site is wel gelegen in pluviaal overstromingsgebied (PLU). De pluviale overstromingen bij buien van middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050) geeft een overstromingspeil van +16,55 mTAW (oftewel een waterdiepte van 0,52m).

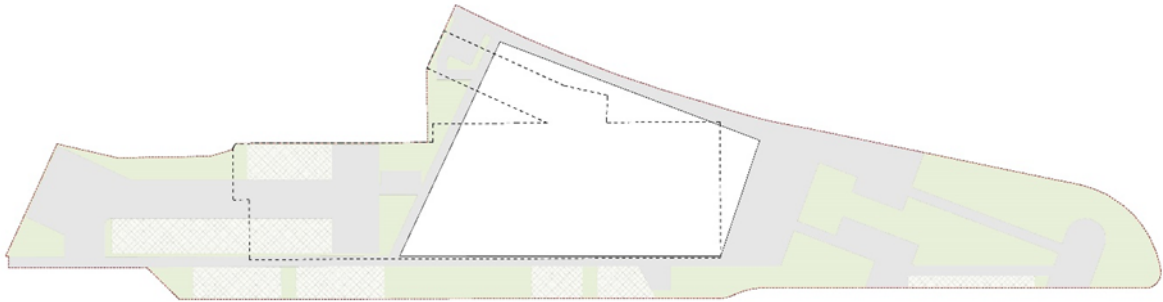
Er dient klimaatrobust gebouwd te worden. Het vloerpeil dient hiervoor ongeveer 30cm hoger liggen dan +16,55 mTAW (T100 toekomstig klimaat (2050)). Het vloerpeil van het nieuw gebouw werd op +16,35mTAW ontworpen. Dit is 0.50m hoger dan het vloerpeil van het bestaande gebouw aan de kant van de Guido Gezellelaan.

Een tweede geldend principe is dat er geen ruimte voor water verloren mag gaan ten opzichte van de situatie vandaag, noch in oppervlakte, noch in volume. Het eventuele verlies aan ruimte voor water dient alsdan gecompenseerd te worden in oppervlakte én volume, onder het peil +16,55 mTAW (peil middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050)). Inname van ruimte voor water gebeurt door bijkomende bebouwing en/of ophoging in overstroombare gebieden volgens de pluviale overstromingskaarten.

Gezien de contour van nieuwbouw kleiner is dan de contour van bestaande gebouwen die worden afgebroken, en de bijkomende maaiveldophogingen zich onder de luifels van het gebouw en slechts zeer beperkt ter hoogte van het terras van het café bevinden, wordt geen bijkomende ruimte voor water ingenomen, maar komt er netto ruimte voor water vrij. Bijkomend wordt er een wadi voorzien op het Polenplein met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Op een maximale diepte van 50 cm zorgt dit voor een bijkomend bergingsvolume voor water. De onderstaande schema's tonen aan wat de wijzigingen in contouren en ruimte voor inname van water betekenen.



*Schema inname verharding en gebouw – bestaande toestand*



*Schema inname verharding en gebouw – nieuwe toestand*

Bij de opmaak van de pluviale overstromingskaarten, worden huidige gebouwen als niet-overstroombaar gemodelleerd. Het huidige gebouw binnen de projectcontour wordt volledig omgeven door pluviaal overstromingswater bij middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050). Het huidige gebouw neemt hierdoor eigenlijk ruimte voor water in. Door het verkleinen van de contour van de bebouwing, komt ruimte vrij voor water. Ondanks de nieuwe bebouwing licht verschoven is, en overlapt met overstroombaar gebied op de pluviale overstromingskaart, zal de 'ingekomen ruimte voor water' kleiner zijn dan de 'vrijgekomen ruimte voor water' door het verkleinen van de contour van de bebouwing.

Om deze redenering te illustreren, wordt hieronder de contour van de nieuwe bebouwing getoond op de pluviale overstromingskaart middelgrote kans (T100) toekomstig klimaat (2050) met de contour van het oude gebouw.



- De 'ingekomen ruimte voor water' wordt aangeduid in het rood.

- De 'vrijgekomen ruimte voor water' wordt aangeduid in het groen.
- De vrijgekomen ruimte voor water is groter dan de ingenomen ruimte voor water. De vrijgekomen ruimte voor water bedraagt 522 m<sup>2</sup> tegenover de 170 m<sup>2</sup> ruimte die wordt ingenomen. In totaal komt er dus 352 m<sup>2</sup> ruimte voor water bij
- Netto komt er meer ruimte voor water vrij dan er wordt ingenomen door de nieuwe bebouwing.
- Hierdoor voldoet het project aan het principe van de watertoets dat er geen ruimte voor water verloren mag gaan.

Bijkomend wordt het hemelwater beheerd conform de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater. Voor de nieuwe verhardingen wordt buffering en infiltratie voorzien in de vorm van een wadi, gedimensioneerd volgens de richtlijnen 330 m<sup>3</sup>/ha buffervolume en 8% infiltratieoppervlak. Hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling binnen de gebouwen. Hiervoor wordt momenteel een hemelwaterput met een totale inhoud van 20.000 l voorzien. Bovendien wordt de verharding binnen het projectgebied aanzienlijk verminderd t.o.v. de bestaande toestand. De totale verharding in de huidige toestand bedraagt 2048 m<sup>2</sup>. In de nieuwe toestand bedraagt de totale verharding 1774 m<sup>2</sup> waarvan 886 m<sup>2</sup> als groene waterdoorlatende verharding (grasdals) of waterdoorlatende klinkers wordt voorzien. De werkelijke harde verharding bedraagt dus maar 888 m<sup>2</sup> wat een daling is van 56% tegenover de bestaande toestand. Door deze maatregel is kan het verzamelde regenwater beter infiltreren in de bodem.

**Het advies van de Dienst Integraal Waterbeleid is terecht (voorwaardelijk) gunstig. Voor zover de in het advies aangehaalde voorwaarden worden gevolgd, zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het watersysteem.**

- **Inzake de mobiliteitsaspecten**

Met het project is een evenwichtig voorstel uitgewerkt inzake bereikbaarheid van de site, zowel te voet, met de fiets als met de wagen. Het uitgewerkte concept zorgt ervoor dat fietsers en voetgangers, als zwakke weggebruikers, veilig en comfortabel toegang hebben tot het terrein.

Om een goede ontsluiting en mobiliteitsafwikkeling te garanderen, wordt het doodlopende statuut van de Tramweg opgeheven en wordt deze opnieuw verbonden met de Poekestraat.

De Tramweg zal vanaf de Poekestraat tot aan de in- en uitrit van de parking het statuut van enkelrichtingstraat krijgen (richting westen). Dit zorgt ervoor dat het wegrijdend verkeer, na de voorstelling, via de Tramweg en Tiletumstraat naar de N37 kan worden afgeleid. Hierdoor wordt verkeersdruk in de Poekestraat vermeden, gezien deze niet is ingericht om het verkeer op piekmomenten te kunnen opvangen, in het bijzonder het segment dichtst bij het centrum. Het inslaan van wegrijdend verkeer aan het kruispunt met Polenplein en Poekestraat zou ook voor langere wachttijden zorgen en onoverzichtelijke rijbewegingen. Daarenboven is de aansluiting van de Poekestraat met de N37 minder verkeersoverzichtelijk dan de aansluiting die de Tiletumstraat heeft op de N37.

De bestaande verbinding tussen de G. Gezellelaan en de Tramweg wordt geknipt. Hierdoor kan het nieuwe Polenplein tot tegen het nieuwe culturele centrum aangelegd worden, wat een positief aspect is, gezien de verhardingsgraad op die manier kan teruggedrongen worden en dit een betere integratie mogelijk maakt tussen het gebouw en de omgeving. Dit heeft bovendien geen wezenlijke impact op de verkeersbewegingen, rekening houdend met voornoemde verkeersmaatregelen die worden doorgevoerd.

Het project voldoet ook aan het in het bestek bij de Mededingingsprocedure gevraagde aantal parkeerplaatsen.

Op de parking ten westen van het gebouw is er ruimte voor het parkeren van 22 personenwagens, waarvan 4 worden gereserveerd voor mindervaliden. Verder worden er 4 parkeerplaatsen voorzien voor dienstvoertuigen van de gemeente onder een overdekte carport naast de parking. Hierbij wordt door de GOA opgemerkt dat de manoeuvreerruimte enigszins beperkt is met 5.67m rijweg in plaats van de gangbare 6.00m. Dit is inderdaad 33cm kleiner dan de ruimte die nodig is om heel comfortabel te kunnen indraaien maar voor de doorsnee wagen zal dit niet als hinderlijk worden ervaren. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met het feit dat de diepte van de parkeerplaatsen ontworpen is op 5.13m tov de gangbare 5.00m. De manoeuvreerruimte zal in de praktijk dus groter zijn waarbij de meest wagens in één beweging kunnen in- en uitrijden.

Voor de parking ten westen van het gebouw is één duidelijke in- en uitrit voorzien op de Tramweg (i.t.t. een aparte in- en uitrit vandaag). Hierdoor wordt het aantal conflictpunten tussen automobilisten, fietsers en voetgangers tot een minimum beperkt.

Langs de Tramweg worden 13 dwarsparkeerplaatsen voorzien. Hierbij werd door de GOA opgemerkt dat de breedte van de rijweg met 5.02m in feite te beperkt is voor dwarsparkeren. Dat klopt op basis van parkeernormen maar dit betreft hier een bestaande situatie waarbij in het ontwerp enkel de parkeerstroken worden voorzien van waterdoorlatende verharding. De rijweg ligt buiten de projectzone en word niet heraangelegd. De bestaande situatie wordt momenteel ook niet als hinderlijk ervaren bij het parkeren of wegrijden. Daar komt nog bij dat naar aanleiding van het project ook enkele rijrichting wordt ingevoerd waardoor een parkeer manoeuvre in twee bewegingen minder hinderlijk is voor doorgaand verkeer.

Verder worden ook nog eens t.h.v. het plein 4 langsparkerplaatsen voorzien, waarvan 1 voor mindervaliden. Ook langs de G. Gezellelaan wordt nog een nieuwe mindervalidenparkeerplaats voorzien (dwarsparkeren).

De mindervalidenparkeerplaatsen betreffen telkens deze dichtst bij het gebouw.

Gezien de functie van het gebouw bestaat er de mogelijkheid dat bij activiteiten meer vraag dan aanbod zal zijn wat parkeerplaatsen betreft. In dit geval wordt verwezen naar andere publieke parkeerplaatsen op wandelafstand binnen de gemeente: 30 parkeerplaatsen aan de kerk en 38 parkeerplaatsen in de Majesticstraat, respectievelijk op 250m en 350m van de nieuwe cultuur- en theaterzaal. Dit is zeker aanvaardbaar.

Fietsers dienen in de Tramweg, de Guido Gezellelaan en de Poekestraat op de rijweg te fietsen; aangezien deze straten zijn ingericht als wegen voor gemengd verkeer is dit logisch.

De fietsstallingen worden verspreid over meerdere plaatsen: aan het Polenplein (30 stalplaatsen in een overdekte fietsenstalling) en aan de parking (8 stalplaatsen).

Aan de G. Gezellelaan en aan het Polenplein bevinden zich reeds in de bestaande toestand voetpaden; in de Tramweg aan de zijde van het gebouw is dat ook het geval. Het project voorziet in de aanleg van voetpaden in de Tramweg met een breedte van 145cm aan de zijde van de nieuwe cultuurzaal. Op deze manier ontstaat er een vlotte verbinding tussen de voetweg nr. 56 en de inkom van de nieuwe cultuurzaal. Via het nieuwe voetpad ontstaat er ook een doorsteek naar 'De beenhouwerij' en naar het nieuwe Polenplein. In het ontwerp is bijgevolg voldoende rekening gehouden met logische looplijnen en het comfort voor de voetganger.

**Al deze overwegingen maken dat de aanvraag inzake mobiliteit gunstig beoordeeld kan worden.**

Op te leggen bijzondere voorwaarden:

-Ter vervanging van de te slopen bakstenen scheidingsmuur op de perceelsgrens met perceel 16T, moet er een nieuwe afsluiting voorzien worden met een hoogte van 1.80m, gemeten vanaf het maaiveld ontworpen toestand. Deze afsluiting bestaat uit paal en draad of in hout waartegen in alle geval een levend groenscherm wordt geplaatst.

-De algemene en bijzondere voorwaarden uit het advies van Provinciale Dienst Integraal Waterbeleid dienen te worden nageleefd.

-De algemene en bijzondere voorwaarden uit het advies van Fluvius System Operator dienen te worden nageleefd.

-De algemene en bijzondere voorwaarden uit het advies van Farys dienen te worden nageleefd, meerbepaald:

- De toepassing van infiltratierioleringen wordt enkel toegestaan als deze niet onder gebouwen worden toegepast. Verder dienen deze aangelegd te worden conform de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen, dus zonder hoekverdraaiingen, met voldoende inspectiemogelijkheden en niet volledig vlak;
- Er dienen hemelwaterputten met een totale capaciteit van min. 40m<sup>3</sup> voorzien te worden;
- De bovengrondse infiltratievoorziening wordt uitgebreid opdat deze een infiltratieoppervlakte heeft van min. 102,18 m<sup>2</sup> en een buffervolume van min. 42.150 l.
- De waterdoorlatende verhardingen dienen onder een hellingspercentage van <2% aangelegd te worden;
- Er dient een terugslagklep voorzien te worden tussen de riolering in de G. Gezellelaan en de open infiltratievoorziening;
- De schuine wanden van de wadi mogen maximaal een hellingspercentage hebben van 45°.

-De algemene en bijzondere voorwaarden uit het advies van Hulpverleningszone Midwest dienen te worden nageleefd.

-De maatregelen in de archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in de archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013

Op te leggen lasten:

Nihil

**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\_2024\_121
- 37018\_2024\_O2024121\_verslag
- 37018\_2024\_O2024121
- 37018\_2024\_O2024121\_plannen
- 37018\_2024\_O2024121\_PVOO

**Geen stemming**

**Besluit**

**Artikel 1**

Het college van burgemeester en schepenen verleent de omgevingsvergunning voor het dossier met referenties OMV\_2024149646 - O/2024/121 betreffende de aanvraag van Gemeente Wingene tot het bouwen van een cultuur- en theaterzaal Ruiselede, gelegen Tramweg 1A/G. Gezellelaan 12, 8755 Wingene, (kad: Afdeling RUISELEDE, sectie C, nrs. 0016 S/0016 L/0016 M 2/0016 T/0016 L 2/0016 K 2 )

**Artikel 2**

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

De Secretaris,

De Voorzitter,

Jurgen Mestdagh

Lieven Huys

Algemeen directeur

Burgemeester